

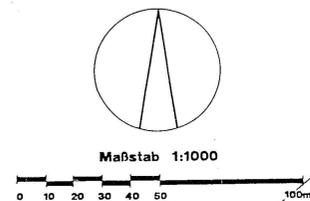
# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

## KREIS ROSTOCK-LAND

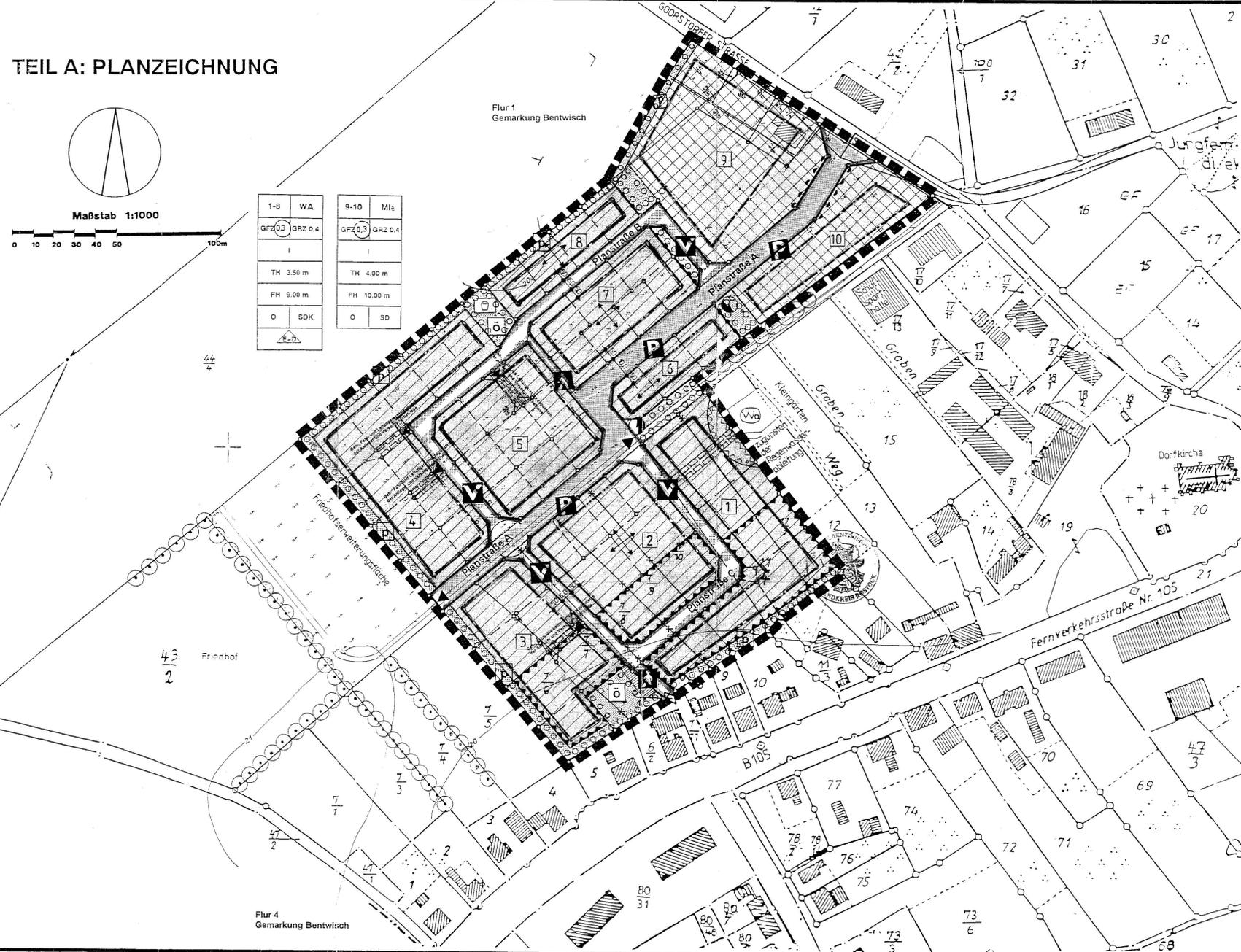
### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

### FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM FRIEDHOF IM SÜDWESTEN UND DER GOORSTORFER STRASSE IM NORDOSTEN IN BENTWISCH

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG



1-8	WA	9-10	MI
GFZ 0,3	GRZ 0,4	GFZ 0,3	GRZ 0,4
I	I	I	I
TH 3,50 m	TH 4,00 m	TH 3,50 m	TH 4,00 m
FH 9,00 m	FH 10,00 m	FH 9,00 m	FH 10,00 m
O	SDK	O	SD
△	E-D	△	SD



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252) sowie nach der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 122) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. 06. 1993 und mit Genehmigung des Landrates, als zuständige Genehmigungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)
- | Planzeichen   | Erläuterung  | Rechtsgrundlage             |
|---|--|-----------------------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   |  |                             |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der Bauordnungsverordnung - BauVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)           |  |                             |
|   | Allgemeine Wohngebiete   | (§ 4 BauVO)                 |
|   | Mischgebiete   | (§ 6 BauVO)                 |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)   |  |                             |
|   | Geschoßflächenzahl GFZ, z. B. 0,3  |                             |
|   | Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4  |                             |
|   | Zahl der Vollgeschosse   |                             |
|   | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über angrenzender Straße   |                             |
|   | TH 3,5 Traufhöhe, z. B. 3,5  | FH 9,0 Firsthöhe, z. B. 9,0 |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)  |  |                             |
|   | Offene Bauweise  |                             |
|   | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |                             |
|   | Satteldach auch Krüppelwalmdach  |                             |
|   | Baulinie   |                             |
|   | Baugrenze  |                             |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |  |                             |
|   | Straßenverkehrsflächen   |                             |
|   | Straßenbegrenzungslinie  |                             |
|   | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |                             |
| Zweckbestimmung:  |  |                             |
|   | Öffentliche Parkfläche   |                             |
|   | Fußweg   |                             |
|   | Verkehrsberuhigter Bereich   |                             |
|   | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)   |                             |
|   | Einfahrt   |                             |
|   | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |                             |
| <b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)                                     |  |                             |
|   | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  |                             |
| Zweckbestimmung:  |  |                             |
|   | Trafo  |                             |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)   |  |                             |
|   | Grünflächen  |                             |
|   | öffentliche Grünflächen  |                             |
|   | private Grünflächen  |                             |
|   | Spielfeld  |                             |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) |  |                             |
|   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)   |                             |
|   | Pflanzgebot auf schmalen Flächen   |                             |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>   |  |                             |
|   | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  |                             |
|   | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)   |                             |
|   | Sichtdreieck   |                             |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB)  |                             |
|   | Firstrichtungen  |                             |
|   | Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes |                             |

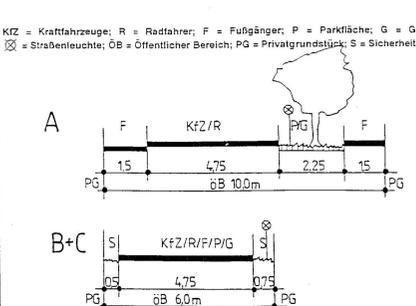
#### TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauVO)
  - Die in § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.
  - Die in § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.
  - An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**
- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 35° bis weniger als 45° festgesetzt.
  - Die Stühler sind mit Dachziegel/Dachpfannen einheitlich (e Baufeld in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zu decken).
  - Die Erdgeschoßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
  - Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.
  - Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
  - Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.
  - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**
- Innerhalb der mit Planzettel festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wasserbundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.
  - Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
- HINWEIS:**
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Kartengrundlage: Rostocker Ingenieur & Landmesser GmbH  
Lageplan vom 10. 08. 1992
- Planverfasser: APR  
Architekten & Planer Rostock GmbH  
Planungsbüro für Raumordnung, Bauplanung und Raumordnung  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 51415-91-11-1d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2000 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax: 34727

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.04.1991 bis zum 09.05.1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.06.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.06.1993 bis zum 02.06.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.06.1993 bis zum 02.06.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 02.06.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.06.1993 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landrat als Genehmigungsbehörde, vom 26.04.1994, Az.: 52-1502-1910 erteilt.
- Die Rechte an den Grundstücken wurden durch den satzungserhebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.06.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates, als Genehmigungsbehörde, vom 26.04.1994 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.06.1994 bis zum 09.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.05.1994 in Kraft getreten.

#### STRASSENQUERSCHNITTE



**BENTWISCH**  
Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5**

Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

Bentwisch, 02.06.1993  
26.04.1994

Schwaß  
Bürgermeisterin