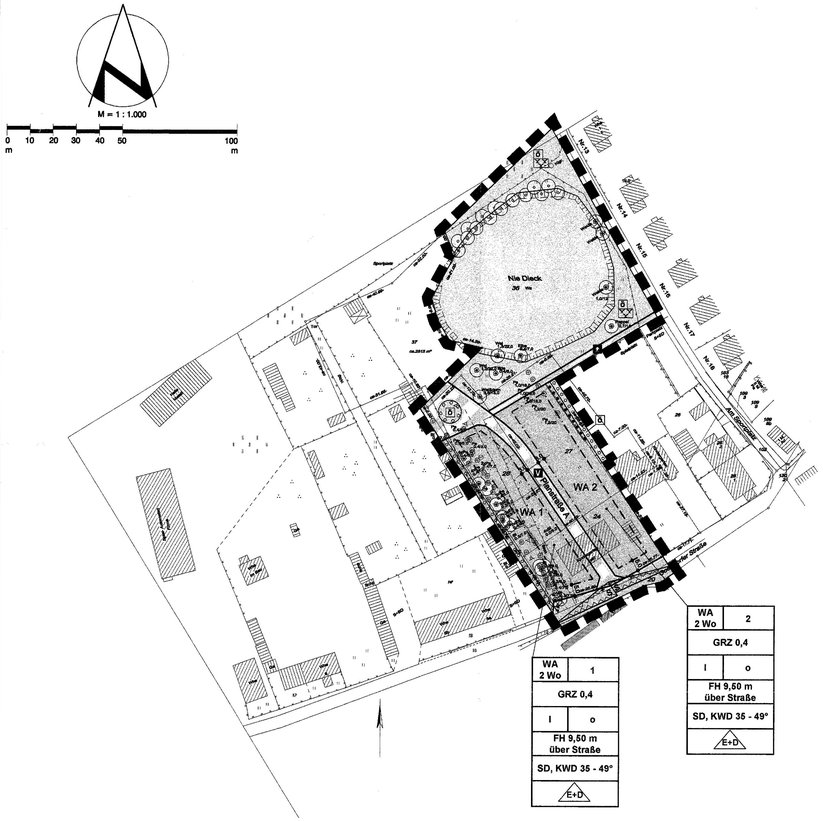
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

FÜR DAS WOHNGEBIET ZWISCHEN DER GOORSTORFER STRASSE IM SÜDEN UND DEM NIE DIECK IM NORDEN IN BENTWISCH

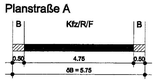
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVO Bl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. 03. 1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, Wohngebiet zwischen der Goorstorfer Straße im Süden und dem Nie Dieck im Norden in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITT
M. 1:100

Planstraße A



Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan, M. 1 : 1.000 vom August 1997
Vermessungsbüro M. Krätschel
Stockholmer Straße 1, 18107 Rostock
Tel.: 0381 / 724116, Fax: 0381 / 724187

Planverfasser
Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-ald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Stadtplaner AK MV 2014-95-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420621, Fax.: 2420611

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassene Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

bei schmalen Flächen

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S Sichtfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserflächen (§ 1 Abs. 1 WHG, § 1 Abs. 1 LWaG)

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

5,0 Bemaßung

Teil B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

   nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandenen 5 Kopfweiden sind im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen umfangreich zu sanieren.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen naturbelassenen Grünfläche, sind Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Silber-Weide (Salix alba), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior.

   Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe festgesetzt.

5. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken unter Verwendung nachfolgend aufgeführter Gehölze fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume	
Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Gehölze 1. Ordnung:	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Tilia Cordata	Winter-Linde
Gehölze 2. Ordnung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus trimula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuß
Crategus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Gehölze sind in nachfolgender Verteilung, Qualität und Dichte zu pflanzen:

Gehölzart:	Verteilung	Qualität
Bäume	vereinzelt	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-18 cm in 1,30 m Höhe
Gehölze I. Ordnung	10 - 20 %	Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200
Gehölze II. Ordnung	30 - 40 %	Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200
Sträucher	40 - 60 %	2 x verpflanzt, 100 - 150

Je 100 m² sind 50 Gehölze in oben genannter Verteilung zu pflanzen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7. Als Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Festsetzungen unter Nr. 3, 4 und 5. Diese Maßnahmen werden den Baugebieten WA 1 und WA 2 und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

9. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

10. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

11. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer- gleich 35 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter, brauner, rotbrauner oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 10. 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09. 02. 1999 bis zum 24. 02. 1999 erfolgt.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 21 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 12. 1998 durchgeführt worden.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 11. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04. 02. 1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 02. 1999 bis zum 24. 03. 1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 09. 02. 1999 bis zum 24. 02. 1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, den 13. Okt. 99 (Siegel) Krätschel ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. 03. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25. 03. 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. 03. 1999 gebilligt.

   Bentwisch, 13. 04. 1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 01.02.99 ..... Az: 610-16-17101-99/1-5-7/- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Bentwisch, 02.03.1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ..... Az: ..... bestätigt.

    Bentwisch, (Siegel) Albrecht Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Bentwisch, 02.03.1999 (Siegel) Albrecht Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 06.03.99 bis zum 21.03.99 ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.03.99 ..... in Kraft getreten.

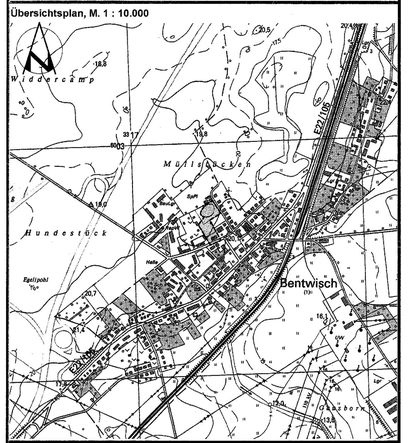
    Bentwisch, 25. 10. 1999 Albrecht Bürgermeister

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Übersichtsplan, M. 1 : 10.000



BENTWISCH

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

Wohngebiet

zwischen der Goorstorfer Straße im Süden und dem Nie Dieck im Norden in Bentwisch

Bentwisch, 25. 03. 1999 Albrecht Bürgermeister