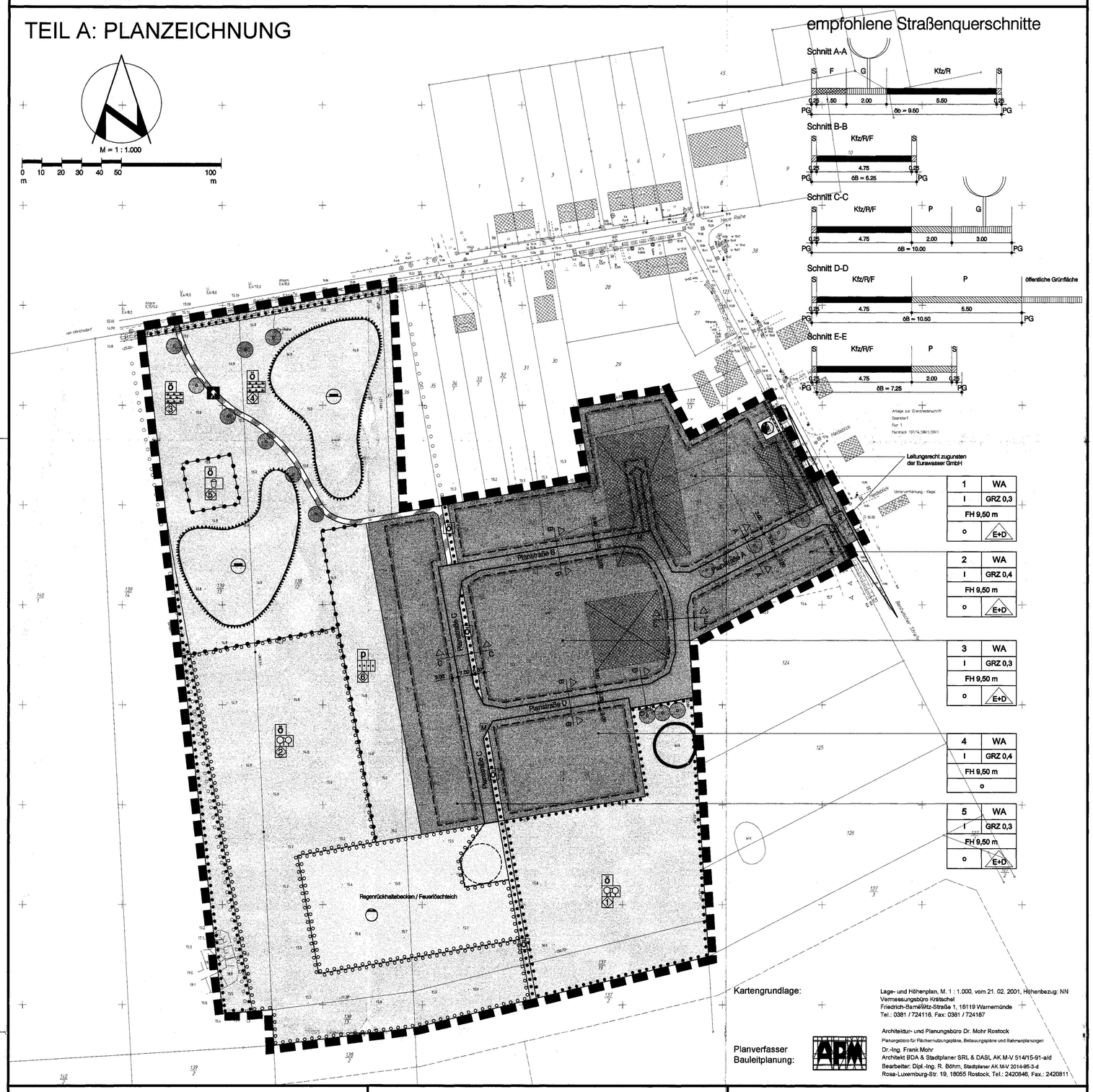
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14, WOHNGEBIET „BIRKENREIHE“

ÖSTLICH DES RODELBERGES, NÖRDLICH DES GEWERBEGEBIETES UND WESTLICH DER BENTWISCHER STRASSE IM ORTSTEIL GOORSTORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07. 06. 2001 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Birkenreihe“, östlich des Rodelberges, nördlich des Gewerbegebietes und westlich der Bentwischer Straße im Ortsteil Goorstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, M. 1 : 1.000, vom 21. 02. 2001, Höhenbezug: NN
Vermessungsbüro Kratschel
Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Warnemünde
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-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Böhm, Stadtplaner AK M-V 2014-95-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420846, Fax.: 2420811

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GBGl. 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. 446) 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 BauGB)

WA — 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

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

o — Offene Bauweise

E+D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Nummer der Grünfläche

Zweckbestimmung:

Streuobstwiese

Wiese

Spielplatz

Hausgärten

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

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)

Erhaltung von Bäumen — Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

M — Müllbereitstellungsplatz

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Grünflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

S — Sichtdreieck

Schnittführung

· 15,0 — vorhandene Höhe nach NN

1 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

137/14a — Flurstücksbezeichnung

10,00 — Bemaßung (z.B. 10,0 m)

zukünftig entfallende hochbauliche Anlage

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V)

TEIL B: TEXT

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

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

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

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß mindestens 5,0 m, zwischen Straßenbegrenzungslinie und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3. Auf der Fläche für Aufschüttungen, innerhalb der Grünflächen Nr. 3 und 4, sind Geländeaufschüttungen bis auf eine Höhe von höchstens 18 m über NN zulässig.

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

4. Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist in ihrer Plantagen-Bestandsdichte auszudünnen. Die Bäume sind nach Vitalitätszustand soweit zu roden, dass je 100m² 1 Obstbaum bestehen bleibt. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

5. Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sollen sich nach einem Feinplanum der Flächen selbst entwickeln. Nach 2 Jahren ist die Fläche einschließlich der Aufschüttungen 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen

6. Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist von Versiegelungen frei zu halten.

7. Der festgesetzte Fußweg sowie Wege innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise herzustellen. (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

8. Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist, soweit seine weitere Funktion als Feuerlöschteich hierdurch nicht beeinträchtigt wird, so anzulegen, dass es sich naturnah entwickelt. Ufer und Böschungen des Beckens sind mit Neigungen von 1:3 bis 1:5 auszuführen.

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Eurawasser GmbH zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Eurawasser GmbH unterirdische Wasserversorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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

10. Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist gemäß Pflanzenliste A je 100m² ein Obstbaum als Hochstamm im Sortengemisch anzupflanzen. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

11. Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche sind Straßenbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung wird die Sand-Birke (Betula pendula) festgesetzt. Für die 11 Einzel-Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 ist ebenfalls Sand-Birke (Betula pendula) zu verwenden. Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. Die Baumscheiben sind mindestens 2x3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme an den Straßen sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Nutzung der Baumzwischenräume für Grundstückszufahrten und als öffentliche Parkstände ist zulässig.

12. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind um das Regenrückhaltebecken 50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Fläche Pflanzungen von Sträuchern in Gruppen gemäß der Pflanzenliste B vorzunehmen. Je 1,5 m² ist ein Strauch anzupflanzen.

13. Bei sonstigen Pflanzungen im Plangebiet sind auf mind. 70 % der Flächen, die bepflanzt werden sollen, heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist, mit Ausnahme der Kiefer, unzulässig.

14. Pflanzenlisten

Pflanzenliste A - *Obstbäume*

Malus domestica ‘Roter Boskoop’	Apfel
Malus domestica ‘Cox Orange Renette’	Apfel
Pyrus communis ‘Gute Graue’	Birne
Pyrus communis ‘Williams Christbirne’	Birne
Prunus domestica ‘Hauszwetschge’	Pflaume
Prunus domestica ‘Ontariopflaume’	Pflaume

Pflanzenliste B - *Straucharten*

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera ‘Flaviramea’	Gelbrindiger Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

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

15. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen 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)

16. Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen und den Versorgungsflächen werden in vollem Umfang den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 zugeordnet.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

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

Hinweis:

Unmittelbar südlich angrenzend an das Baugebiet WA 2 befindet sich eine naturnahe Feldhecke. Die Feldhecke ist gemäß § 20 Abs. 1 Nr 4 LNatG M-V ein geschütztes Biotop (Nr. 05500 im Biotopverzeichnis). Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.03.2001 bis zum 30.03.2001 erfolgt.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.03.2001 durchgeführt worden.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) 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 30.03.2001 bis zum 30.04.2001 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 15.03.2001 bis zum 30.03.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.06.01 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 04.07.01 (Siegelabdruck) Krätschel öbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.06.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.06.2001 gebilligt.

   Bentwisch, 05.07.01 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 21.08.2001 Az: 11/61/2/010.1305.1004.014 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Bentwisch, 27.09.2001 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

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

    Bentwisch, (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

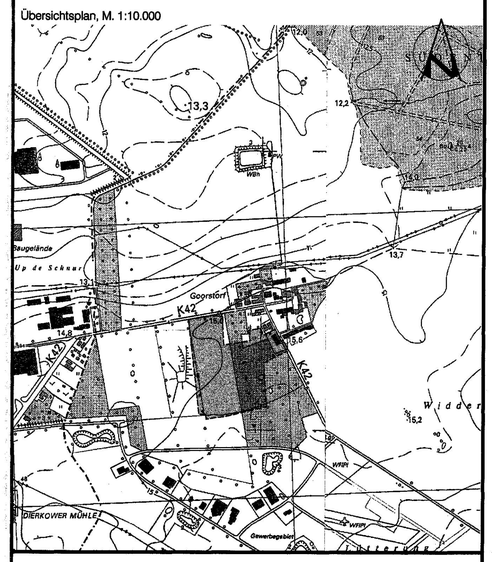
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Bentwisch, 27.09.2001 (Siegelabdruck) 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 01.10.2001 bis zum 17.10.2001 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.10.2001 in Kraft getreten.

    Bentwisch, 01.11.2001 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister

Übersichtsplan, M. 1:10.000



GEMEINDE BENTWISCH

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14

Wohngebiet „Birkenreihe“

östlich des Rodelberges, nördlich des Gewerbegebietes und westlich der Bentwischer Straße im Ortsteil Goorstorf

Bentwisch, 07. 06. 2001 (Siegelabdruck) Albrecht Bürgermeister