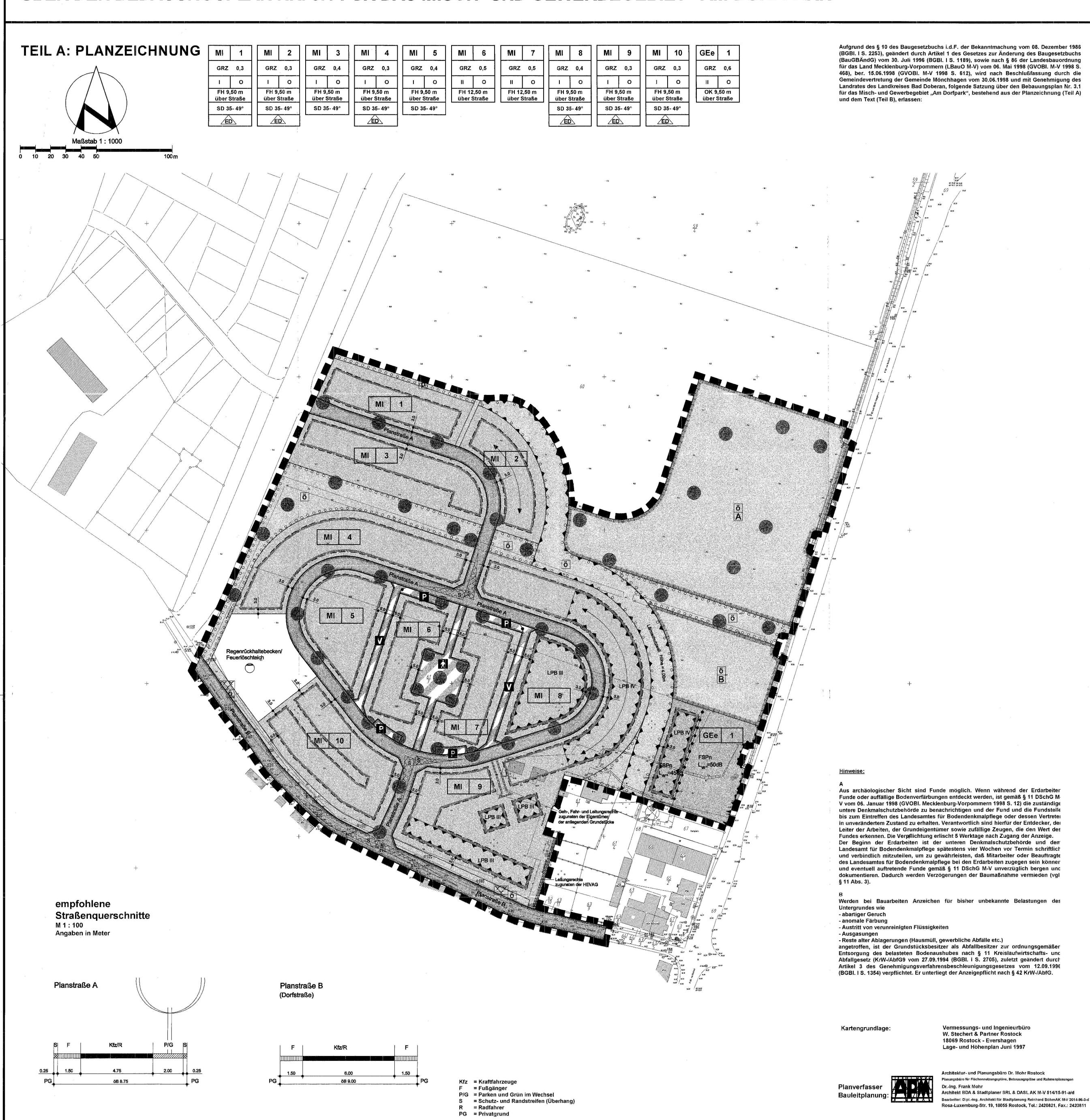
SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 FÜR DAS MISCH- UND GEWERBEGEBIET "AM DORFPARK"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 6 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

eingeschränktes Gewerbegebie (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie BAUGRENZEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN

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

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässic
- VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen **4** _ _ **≜** Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:

Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

o o o o o bei schmalen Flächen SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Abschn. 5.1 hier: Lärmpegelbereich III

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) flächenbezogener Schalleistungspegel nachts nach DIN 18005

L_{w^a}=45 dB Abschnitt 3.3, hier 45 dB **◆ ◆ ◆** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baugebietes ——

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung vorhandene hochbauliche Anlage + 10,0 + Bemaßung

TEIL B: TEXT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Gewerbegebiet GEe 1 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt: In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nutzungsarten gemäß § 8 BauNVO nur dann zulässig, wenn der von Ihnen ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005 Abschnitt 3.3 im Nachtzeitraum (FSPn) die jeweils festgesetzten Werte nicht überschreitet. Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen
- Entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Firstrichtung" in den Baugebieten MI 2 und MI 9 ist die Firstrichtung der Hauptgebäude an der festgesetzten Linie auszurichten. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und

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

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.

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Die unmittelbar an die Planstraße B (Dorfstraße) angrenzenden zukünftigen Grundstücke, sind über Grundstückszufahrten an die Planstraße B anzuschließen, soweit sie nicht unmittelbar an die Planstraße A angrenzen. Für die Herstellung der Grundstückszufahrten darf die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün befestigt werden.

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

Innerhalb der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine gemischte Anpflanzung von Bäumen. Sträuchern und Hecken, eine mehrschichtige Struktur aufzubauen. Hierfür sind Flieder, Vogelkirsche, Holunder, Hundsrose, Schlehe und Haselnuß zu verwenden. Den verschiedenen Anpflanzungen ist ausreichend Platz für eine natürliche Ausbreitung zu belassen.

Innerhalb der mit B bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die nördlich von dieser Fläche und zwischen den Baugebieten MI 3 und MI 4 gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist zu einem hochwertig strukturierten Biotop zu entwickeln. Hierzu ist eine dichte Pflanzstruktur aufzubauen. Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen ist Hainbuche (Carpinus betulus) zu verwenden. Als Beipflanzung ist Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa spec.), Vogelkirsche (Prunus avium), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.) Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) und Esche (Fraxinus excelsior) zu verwenden.

Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem bzw. weitfugig verlegtem Material herzustellen. Für ie 4 Stellflächen ist ein heimischer Laubbaum mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulgualität zu pflanzen.

<u>Leitungsrechte</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes MI 9 sind mit Leitungsrechten zugunsten der HEVAG sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht zugunsten der HEVAG umfaßt die Befugnis unterirdische Energieversorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Das Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke umfaßt die Befugnis unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

- 10. Auf der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, östlich der Baugebiete MI 2 und MI 9 ist ein Lärmschutzwall bis auf eine Höhe von 4,0 m über der jetzigen Geländeoberkante zu errichten.
- Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, innerhalb des Baugebietes MI 8 und innerhalb der mit LPB IV festgesetzten Fläche des Baugebietes MI 9 wird festgesetzt: - Im Obergeschoß sind Schlaf- und Wohnschlafräume sowie Fenster vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oberhalb der Erdgeschosse sind, unter Zugrundelegung des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiches, entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe November 1989) Tab. 8 - 10 auszubilden.

. Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, innerhalb des Baugebietes GEe 1 sowie innerhalb der mit LPB III festgesetzten Fläche des Baugebietes MI 9 wird festgesetzt: - Schlaf- und Wohnschlafräume sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Besitzen Ruheräume nur eine Lüftungsöffnung in Richtung der Hauptlärmquelle, sind dafür schallgedämmte, geregelte Lüftungseinrichtungen

 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden sind, unter Zugrundelegung des jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiches, entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (Ausgabe November 1989) Tab. 8 - 10 auszubilden.

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

- 3. Auf den am westlichen Geltungsbereichsrand festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen ist Winter- Linde (Tilia Cordata) mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Anstelle von Tilia Cordata ist auch das Anpflanzen von Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Spitz-Ahorn (Acer platonoides) in gleicher Pflanzqualität zulässig. Die Zwischenräume sind mit Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa spec.), Vogelkirsche (Prunus avium), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.) Schlehe (Prunus spinosa) und Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) zu
- Entlang der Planstraßen A sind gemäß Festsetzung im Teil A (Planzeichnung) Straßenbäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von bis zu 3 m vom festgesetzten Standort sowie ein Wechsel der Straßenseite sind zulässig. Für die Bepflanzung ist Ahorn (Acer L.) mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zuhalten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Anstelle von Acer L. ist auch das Anpflanzen von Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Winter-Linde (Tilia cordata) in gleicher Pflanzqualität zulässig, wobei alle Planstraße mit der gleichen Baumart zu bepflanzen sind.
- 5. In die Achse des Fußgängerbereichs ist auf dem im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Standort eine Kastanie (Roßkastanie, Aesculus) als Großbaum mit mindestens 30 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Entlang des Fußgängerbereichs ist Flieder (syringia spec.) zu pflanzen.
- 16. Der Lärmschutzwall ist durch Anpflanzungen zu strukturieren. Der Boden ist durch bodenabdeckende Pflanzen vor Wind- und Wassererosion zu schützen. Der Wall ist mit niedrigen Sträuchern. Bodenbedekern und mittelhohen Pflanzgruppen zu bepflanzer Als mittelhohe Pflanzgruppen sind zu verwenden: Weißdorn (Crataegus monogyna). Flieder (Syringa spec.), Vogelkirsche (Prunus avium), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum spec.) und Schlehe (Prunus

<u>Höhenlage baulicher Anlagen</u>

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

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

- 18. In den Mischgebieten mit einer Firsthöhe von 9,50 m als Höchstmaß wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 35 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete sind die Dächer mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter, brauner oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
- 19. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
- 20. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

21. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen. Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die Erschließungsflächen und die

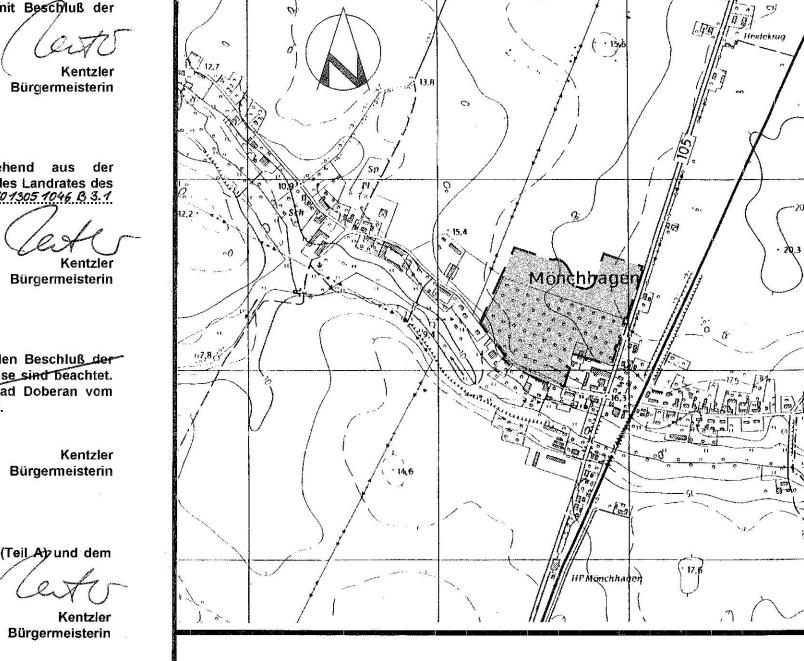
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.02.1998_bis zum
- Bürgermeisterin

Kentzler

- Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Mönchhagen, *02.11.*98 Bürgermeisterin
- 3. Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) ist abgesehen worden. Den Bürgern ist im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB am 17.03.1997 Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Hierauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung bingewiesen
- Kentzler Bürgermeisterin
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1997 und 13.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Bürgermeisterin
- 6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.03.1998 bis zum 10.04.1998 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 iedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.02.1998 bis zum 14.04.1998 durch Aushang sowie durch Abdruck im Mitteilungsblatt Rostocker Heide, Ausgabe März 1998, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Mönchhagen, *02.11.98* Bürgermeisterin 7. Der katastermäßige Bestand am ...23. UKT. 1998
- 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: .3.9으오...... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. /end Bürgermeisterin
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff 🎉 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begrüpdung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und
- Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vorn bis zum
- 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1998 gebilligt. Kentzler
- Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 23.11.1998...... Az: 4/61/2/0101305.1046.B.3.1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen ert Mönchhagen, *02.02.4999* Bürgermeisterin
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Gemeindevertretung vom Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom
- 13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 14. 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 15.02.1933... bis zum ...02.03.1933. 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .02.03.1995 in Kraft

Bürgermeisterin



Mönchhagen Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 3.1

Land Mecklenburg-Vorpommern

Für das Misch- und Gewerbegebiet "Am Dorfpark" nördlich der Dorfstraße und westlich der B 105

Mönchhagen, 30.06.1998



