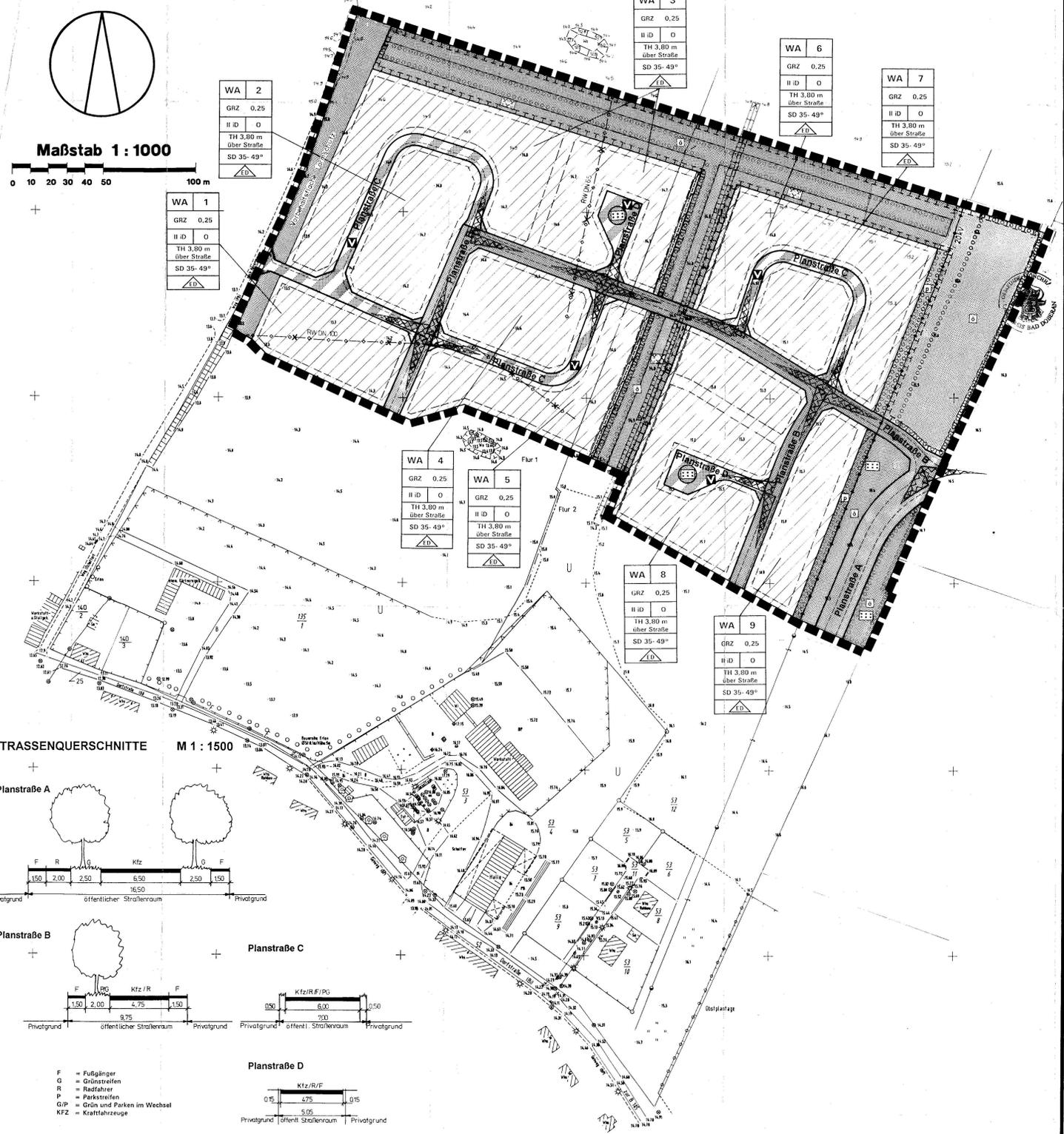


SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS WOHNGEBIET "IBENHORST" (2.BA), NÖRDLICH DES B-PLANS NR.1.2
UND ÖSTLICH DES "KEGELS"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GBl. Nr. 2152-3 Seite 518) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 02.05.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „Ibenhorst 2.BA“, nördlich des B-Plans Nr. 1.2 und östlich des „Kegels“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|---------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II ID | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschoß nur im Dach zulässig | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche | |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | Offene Bauweise | |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| sd 35-49° | Satteldach, Dachneigung 35 - 49 ° | |
| --- | Baugrenze | |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| ▨ | Straßenverkehrsflächen | |
| ▩ | Straßenbegrenzungslinie | |
| ▧ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| ▣ | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | | |
| ▬ | Grünflächen | |
| ○ | öffentliche Grünflächen | |
| P | private Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| ▨ | Straßenbegleitgrün | |
| ▩ | Sukzessionsfläche | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | | |
| ▨ | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | | |
| ▨ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| ▨ | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| ▨ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| ▨ | Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| ▨ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| II. Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| ○ | vorhandene Höhe nach HN | |
| 1 | Nummer des Baugebietes | |
| ▨ | vorhandene Flurstücksgrünze | |
| ▨ | Flurstücksbezeichnung | |
| ▨ | Straßenbord | |
| ▨ | Sichtdreieck | |
| HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | | |
| ▨ | oberirdisch (hier: 20 kV) | |
| ▨ | unterirdisch wegfällig (hier: Regenwasser, DN100) | |

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA), dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreiecke sind von jeder sich einblendenden Nutzung, Bepflanzung, Entföderung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der westlich an die Baugelände WA 1 und WA 3 angrenzenden öffentlichen Grünfläche, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls / einer Lärmschutzwand zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Feldgehölzarten und Feldgehölzsträuchern sowie einheimischen standortgerechten Baumgruppen aus Laubbäumen zu gliedern. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

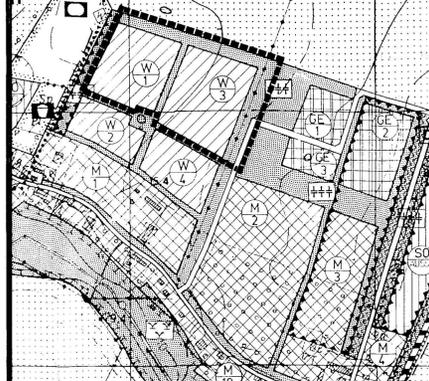
Bäume:	Eiche	Sträucher:	Feldahorn
	Schwarz-Erle		Hainbuche
	Baumweide		Pflaumerle
	Feldahorn		Hand-Rose
			Gemeiner Schneeball
			Holunder

 Zu verwendende Qualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verschult, 150 bis 200 cm
 Sträucher: 2x verschult, 100 bis 150 cm
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, soweit nicht mit Pflanzgebot belegt, der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Der vorhandene Graben ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen und zu erhalten.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem, weitläufig verlegtem Material herzustellen.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Grünstreifen des im B-Plan dargestellten Straßenquerschnittes der Planstraße A, sind im Abstand von höchstens 12 m heimische, standortgerechte Laubbäume (Winter-Linde, Spitz-Ahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschutzqualität zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 2x3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfanstrich zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden. Innerhalb der übrigen Straßenquerschnitte kann der Abstand bis zu 25 m betragen. Hier sind als Baumarten Nordische Vogelbeeren, Rotdorn oder Feldahorn mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Nicht bebauete Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum in einer Größe von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschutzqualität, zu pflanzen.
 - Entlang der Ostgrenzen unter der 20 kV Leitung sind Hecken aus heimischen Sträuchern mit Wuchshöhen nicht über 5,0 m zu pflanzen und zu erhalten.
- Höhenlage baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (LbauO M-V))
- Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.
 - In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35 bis höchstens 45 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachplatten in roter oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 - Die Erdgeschosshöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
 - Multifunktionsplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieleinsammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.
 - Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen (abgesenkte Bord).
 - Die gründerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)
- 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 Bauflächen.
- Hinweise:**
- A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GvU), 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 Grundigentümer sowie zutunige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie:
 - abartiger Geruch
 - anomale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Abgraben (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
 angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zu ordnungsgemäßer Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet.
 Auf die Anzeigepflicht nach § 11 ABG wird ausdrücklich hingewiesen.
- C
Das Plangebiet befindet sich im Einflußbereich des Sonderordnungsplatzes Purkshof. Es ist nicht auszuschließen, daß es zu geringfügigen Überschreitungen der schallschützenden Orientierungsweite gemäß DIN 18005 kommt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

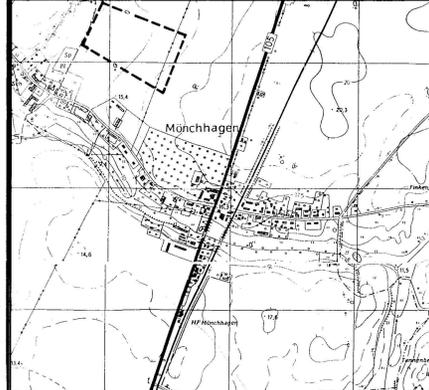
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.05.1995...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die für die Raumordnung...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die Gemeindevertretung hat am 02.05.1995...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die von der Planung...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die Gemeindevertretung hat am 02.05.1995...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die Entwürfe des Bebauungsplans...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Der katastralische Bestand...
Rostock, 02.05.95
- Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Der Entwurf des Bebauungsplans...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Der Bebauungsplan...
Mönchhagen, 11.05.1995
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung...
Mönchhagen, 28.05.1996
- Die Bebauungsplanung...
Mönchhagen, 28.05.1996
- Die Bebauungsplanung...
Mönchhagen, 28.05.1996
- Die Erstellung der Genehmigung...
Mönchhagen, 04.06.1996

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



Mönchhagen
Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern
Bebauungsplan Nr.2

Für das
Wohngebiet „Ibenhorst“ (2.BA), nördlich des B - Plans Nr. 1.2 und
östlich des „Kegels“



APR
Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
14, MW 214-91, 1 & 91-91 f.d.
Anwaltskanzlei Dr. Frank Mohr, Ernennung und Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan
Post - Lüneburg - Str. 16, 18055 Rostock, Tel. 0381 41 88 68 Fax. 0381 4334727

Mönchhagen, 07.03.95
07.11.1995