

# SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW

## über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Bibow  
Gemarkung Bibow  
Flur 2



Plangrundlage: Luftbild aus GIS  
Flurkarte aus GIS  
Vermessung



### Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
z.B. 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§§ 22 u. 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
<b>Verkehrflächen</b>		
M	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
W	Zweckbestimmung: privater Wohnweg	
—	Bereich für Ein- und Ausfahrten	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
A	Stellplatz für Abfallbehälter	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung</b>		
—	unterirdisch hier: Schmutzwasserleitung, Elektroleitung (WEMAG)	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
—	unterirdisch hier: Trinkwasserleitung, umverlegen	
<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>		
—	Waldfläche	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
—	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
—	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gem. § 18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
—	Entfernen von geschützten Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
—	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
—	mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Öffentlichkeit	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
—	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
—	vorh. Bäume	
—	Alleebäume geschützt gem. BSVO NWM und nach § 18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
—	Flurgrenze	
—	Flurstücksgrenzen Bestand	
—	Nummer des Flurstückes	
—	Böschung	
—	Geländehöhe	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
—	Maßlinie mit Maßangabe	

Übersichtsplan

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
      - Baugebiet (§ 1 Abs. 2 BauNVO)  
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
      - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO  
Nicht zulässig sind:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
    - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
      - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO  
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes (Am Schlosspark).
      - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO**  
In den WA-Gebieten darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
    - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
      - Gemäß § 23 (5) BauNVO  
ist die Errichtung von Garagen, nichtüberdachten und überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der seeseitigen Baugrenze und deren Flucht und der seeseitigen Plangebietsgrenze unzulässig.
    - Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO**  
Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird zur verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung zu Gunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.  
Die mit Leitungsrechten belastete Fläche wird zur leitungsgebundenen Erschließung zu Gunsten des anliegenden Grundstückes Flurstück Nr. 12/3 und 12/5, festgesetzt.
    - Ableitung des Regenwassers nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken örtlich zu versickern.
  - NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen**
      - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB  
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 Naturschutzabkommens Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
    - Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zur Minimierung der Eingriffe ist die geplante Erschließungsstraße mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden.
  - GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel".
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
    - Dächer**  
Satteldächer sind unabhängig von ihrer Dachneigung in den Farbtonen rot bis rotbraun auszuführen.
    - Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechts-widrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

**TEXTLICHE HINWEISE**  
**Landschaftferische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Zur Kompensation der Eingriffe ist außerhalb des Plangebietes, auf der gemeindeeigenen Fläche in Neuhof, Flur 1, Flurstück 832, eine Obstweide zu entwickeln. (Siehe Anlage 3).  
Die Fläche ist mit Obstbäumen in allen Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> pro Baum erreicht wird.  
In Vorbereitung der Ausgleichsmaßnahme sind die vorhandenen Fundamente abzutragen, die entsiegelten Flächen mit Boden anzudecken und mit einer gebietsweisen Saatgutmischung für eine extensive Weidenentwicklung anzuzüchten.  
Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzäun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.  
Obstbäume: Obsthochstämme, 10-12 cm Stammumfang.  
Arten: in allen Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche  
Flächengröße: 4.750 m<sup>2</sup>  
Anzahl: 40 Stück Obsthochstämme  
Pflanztermin: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September  
Das Schnittgut ist anzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben und entlang der südlichen Flurstücksgrenze eine 3-reihige freiwachsende Hecke mit Überhäkern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzäun abzugrenzen sowie eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.  
Flächengröße: 85,00 m x 5,00 m = 425 m<sup>2</sup>  
Geholzarten: - Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartleule, Hundrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn  
- Bäume: Schneebühl, Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn  
Pflanzgrößen: - Sträucher: 60 - 100 cm  
- Bäume: 150 - 175 cm  
Pflanzabstände: 1,00 x 1,50 m  
Als Ausgleich für den zu roddenden geschützten Baum ist außerhalb des Plangebietes, im Bereich Neuhof, Flur 1, Flurstück 832, ein einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Geholzart: Bergahorn oder Rosskastanie  
Qualität: 15 - 18 cm Stammumfang  
Diese externen Kompensationsmaßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern.

**Alltagsproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie:  
- abartiger Geruch  
- anormale Farbung  
- Ausstritt von unerwünschten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Risse aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angezeigt, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

**Bodendenkmale**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten unvertretbare Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Ersteller der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Bauen im Waldabstand**  
Maßnahmen vom 03.11.2009 hat das Forstamt Schönberg die Genehmigung zur Errichtung von Garagen, überdachten und nichtüberdachten Stellplätzen sowie für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO im Waldabstand erteilt.

### Satzung der Gemeinde Bibow über den Bebauungsplan Nr. 1

## "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"

**Präambel:**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.2010, folgende Satzung der Gemeinde Bibow über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel" für das Gebiet Ortsgemarkung Bibow, Flur 2, Flurstücke 12/5 und Teilflächen der Flurstücke 11/1, 13 und 14 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

**Verfahrensvermerk:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.2008.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 01.01.2009 / 22.10.2009 / 03.05.2010 beteiligt worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der vom 18.12.2008 begonnene Vorentwurf hat in der Zeit vom 30.01.2009 bis zum 03.03.2009 öffentlich zur öffentlichen Einreichung ausliegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15.01.2009 bis zum 03.03.2009 durch den Bürgermeister bekanntgemacht worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2009 beteiligt worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung aufgefordert worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.10.2009 bis zum 23.11.2009 während der Dienstzeiten im Amt Neukoster-Warin, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09.10.2009 bis zum 25.11.2009 durch Aushang an den Bekanntmachungsort öffentlich bekanntgemacht worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die frühzeitig abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 18.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.03.2010 bekanntgemacht worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2010 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung aufgefordert worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.05.2010 bis zum 09.06.2010 während der Dienstzeiten im Amt Neukoster-Warin, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21.04.2010 bis zum 17.06.2010 durch Aushang an den Bekanntmachungsort öffentlich bekanntgemacht worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die frühzeitig abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 07.10.2010 bekanntgemacht worden.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.01.09 wird als richtig dargestellt beachtet. Hinsichtlich der öffentlichen Auslegung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurstücksgrenze nach § 12 Abs. 1 V. 1 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Wämar, den 31.01.2009. Der Katasteramt
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie der Begründung wurden am 07.10.2010 von der Gemeindevertretung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie der Begründung wird hiermit am 07.10.2010 ausgefertigt.
- Bibow, den 07.10.2010. Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.10.2010 durch den Bürgermeister bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des 30. März 1991 in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschließung von Grundstücksmessungen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist auf der Erscheinungstafel der Veröffentlichung am 07.10.2010 rechtskräftig geworden.
- Bibow, den 08.02.2011. Der Bürgermeister

Gemeinde Bibow  
Landkreis Nordwestmecklenburg

### B - Plan Nr. 1 "Wohnbebauung Am Bibowsee in Hasenwinkel"