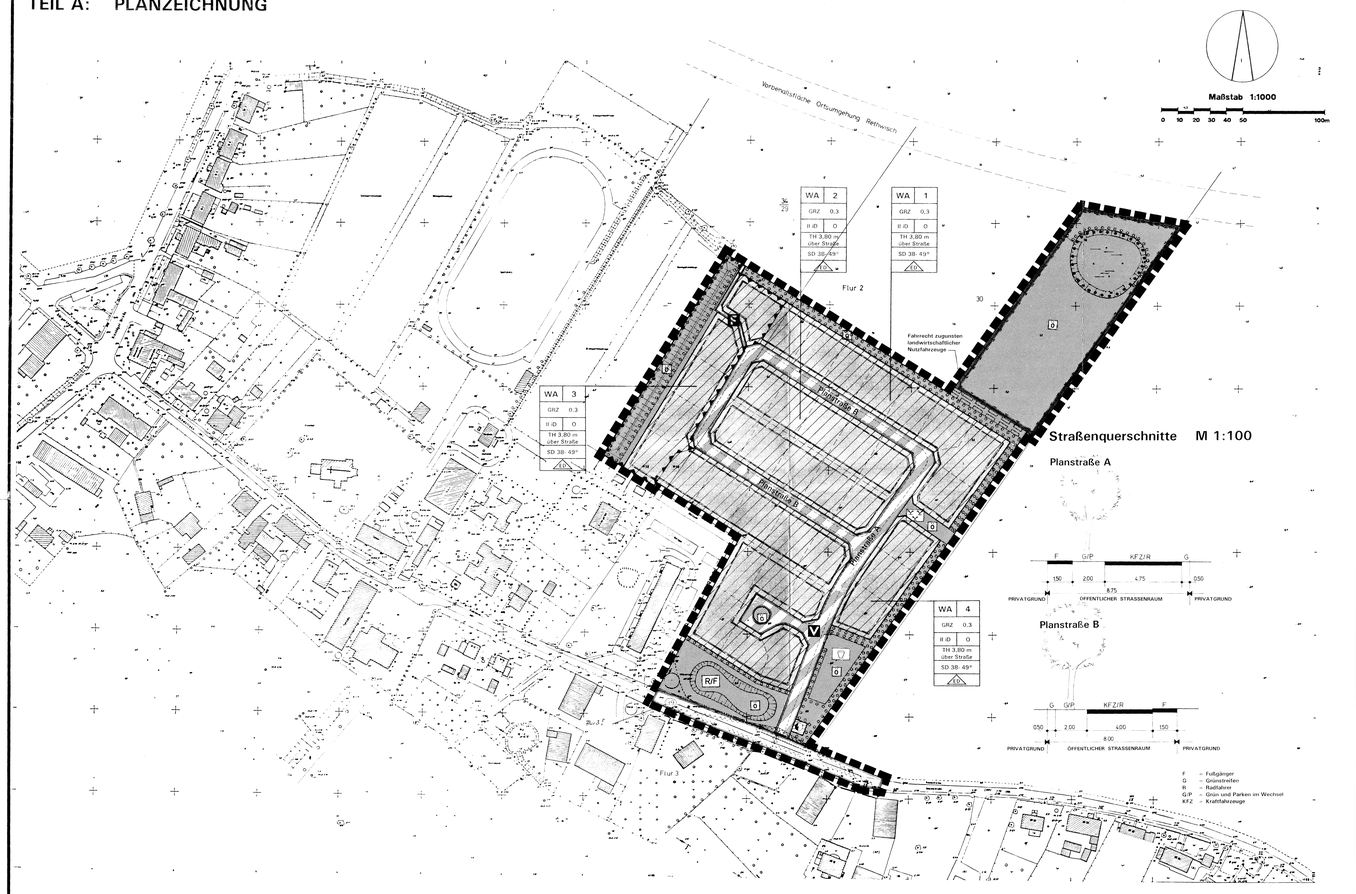
SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1 FÜR DAS WOHNGEBIET ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE UND NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE IN RETHWISCH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.1995 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.1 für das Wohngebiet „östlich der Kleingartenanlage und nordlich der Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Ortslage Rethwisch; Hanse-Projekt GmbH 1991
Grundstückseinmessung, Vermessungsbüro Eberhard Wieck, Kühlungsborn.
Stand 12. 01. 1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 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-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II i.D.	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	
E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
SD 38-49° Satteldach, Dachneigung 38 bis 49°		
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
F	Fußweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
G	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
R/F	Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich	
	Spielplatz	
	naturbelassene Grünfläche	
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	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	(§ 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)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
S	Sichtfläche	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
77	vorhandene Höhe nach HN	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene Flurgrenze	
30	Flurstücksbezeichnung	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
	Sichtdreieck	
	Lärmschutzwall	

Teil B: TEXT

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

1. 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 nichtstörende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu 1/3 mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gruppenweise zu bepflanzen. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Wildobst, Stieleiche und Feldahorn.
   zu verwendende Qualitäten:
   Bäume: Heister, 2x verschult, 150-200 cm
   Sträucher: 2x verschult, 100-150 cm
   2/3 der Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
   Das vorhandene Soll ist zu renaturieren (Abflachen der Böschung, Anhebung des Wasserstandes) und auf der Nordseite zu umpflanzen.

4. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise herzustellen und mit flachen Böschungen zu versehen, so daß es Biotopcharakter entwickeln kann.

5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Osten des Plangebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen (Pflanzliste und Pflanzqualitäten entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 3).

6. Der Lärmschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dicht zu bepflanzen.

7. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben,-schächte) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:
   1. Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes, ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,50 m zu errichten.
   2. In den betroffenen Teilen der Baugebiete WA 1 und WA 3 dürfen Fensteröffnungen von lärmsensiblen Räumen gemäß DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) oberhalb des Erdgeschosses nicht nach Nordwesten ausgerichtet werden.

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

9. Auf den Grünstreifen der ca. 8 m dargestellten Straßenquerschnitte, sind im Abstand von höchstens 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2x3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

10. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Mitte Grundstücksaufahrt an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Gutliche Bauvereinbarten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

12. Für die Hauptdächer der Gebäude wird eine Dachneigung zwischen 38 und 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben rot, braun und grau bis anthrazit zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

13. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen (abgesenkte Bords).

14. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

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

15. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung der Fläche 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 Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gesetz Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 20.12.1993, 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
- übartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet.
Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauleitplanung
APR Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK M-V 516/91 1 a & 515/91 1 d
Architektur/Hochbau für Grundlagenermittlung, Entwurf, und Genehmigungsplanung Planungsbüro für Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Stadtsanierung
Rostock · Lucmarkt · Nr. 19, 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 · Fax. 0381 4934727

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.05.1995 erfolgt.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.07.1995 erneut beschlossen, daß der Bebauungsplan Nr. 1.1 für das Wohngebiet „östlich der Kleingartenanlage und nördlich der Schulstraße in Rethwisch" von der Gemeindevertretung vom 10.05.1995 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung der § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern ist während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 15.05.1995 und 24.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger 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 25.07.1995 bis zum 25.08.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.1995 bis zum 10.08.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

7. Der konkretisierte Bestand am 22.11.1995 ist im Gelbgemäuch wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hieraus ist der tatsächlichen Bestandsaufnahme die Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Begründungsansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Rostock, 22.11.1995 Siegel des KV - Anzeige im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§21 4) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 19.04.1996 bis zum 19.05.1996 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut, 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 können. Die Gemeinden sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 11.04.1996 bis zum 26.04.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.07.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.07.1995 gebilligt.
   Börgerende-Rethwisch, 15.06.96 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.05.1996 Az: VI 230-512-172-95 (1.4) (2) mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
   Börgerende-Rethwisch, 07.05.1996 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

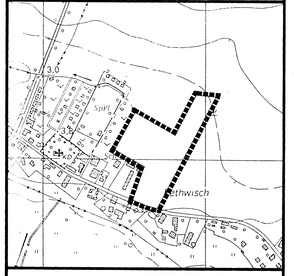
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den genehmigenden Bescheid der Gemeindevertretung vom 11.04.1996 erfüllt. Es wird bestätigt, daß der Wortlaut mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern bestätigt. Az:
   Börgerende-Rethwisch, (Siegel/Druck) Jaeger Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Börgerende-Rethwisch, 07.05.1996 (Siegel/Druck) Jaeger Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan und Dauer während der Dienstzeiten kostenfrei von jedem gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten ist, sind in der Zeit vom 17.05.1996 bis zum 18.06.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §§ 44, 39e e Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Der Satzung ist am 28.09.1994 zugestimmt.
   Börgerende-Rethwisch, 21.06.1996 (Siegel/Druck) Jaeger Bürgermeister

Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans vom 13.07.1995 M 1:5000

Übersichtsplan M 1 : 5000



Börgerende - Rethwisch

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr.1.1

Fluren 2 und 3, Gemarkung Rethwisch

Für das Wohnbiet
östlich der Kleingartenanlage und nördlich der Schulstraße
in Rethwisch

Börgerende-Rethwisch , 13. 07. 1995 (Siegel) Jaeger Bürgermeister