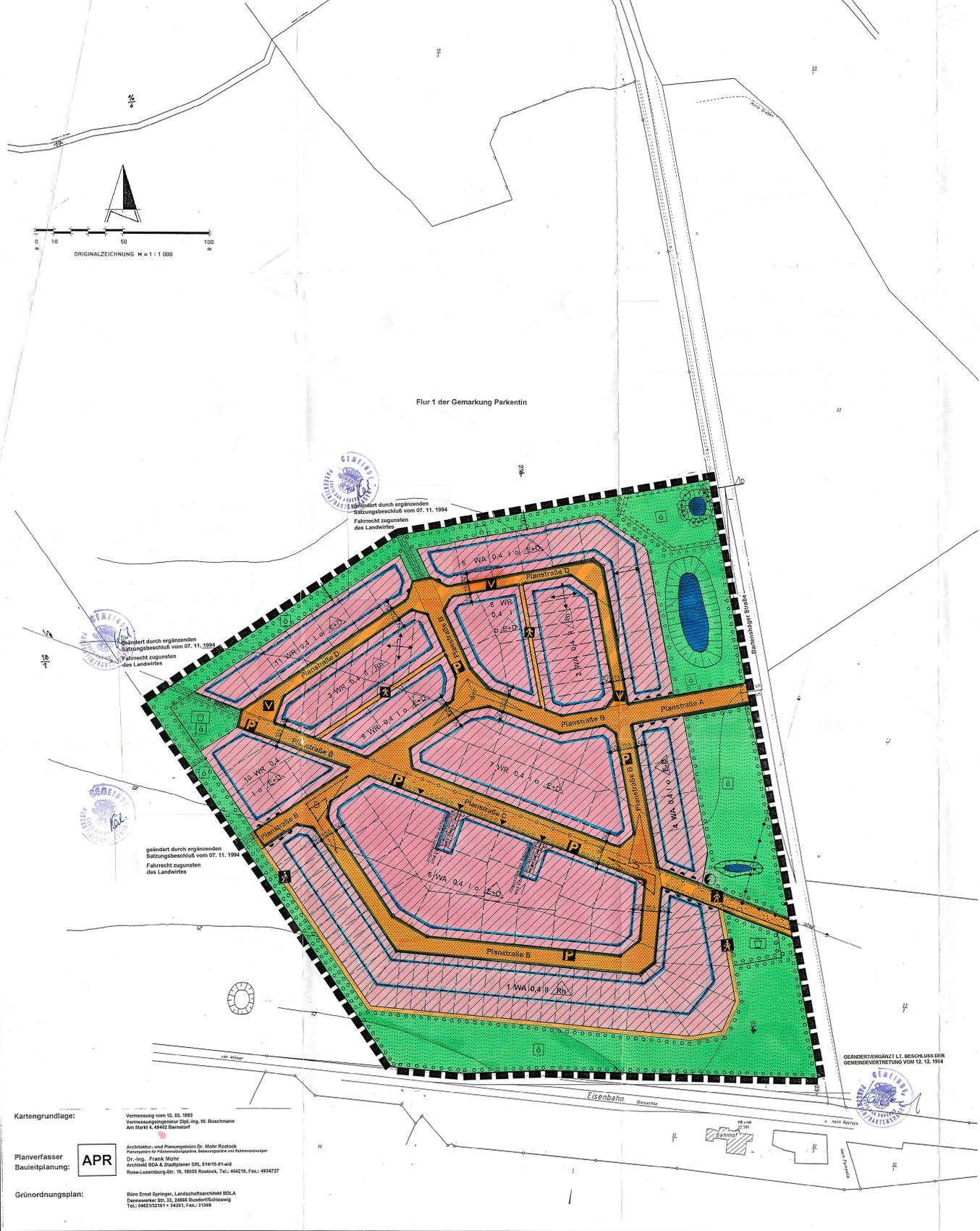


SATZUNG DER GEMEINDE PARKENTIN/BARTENSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 FÜR DEN WOHPARK "STEGEKAMP", WESTLICH DER VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN PARKENTIN UND BARTENSHAGEN IN PARKENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2283), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 04. April 1994 (BGBl. I S. 740) sowie des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 26. April 1994 (GVO Bl. MV Nr. 11 S. 818) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07. 11. 1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für den Wohnpark "Stegekamp", westlich der Verbindungsstraße zwischen Parkentin und Bartenshagen in Parkentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. April 1994 (BGBl. I S. 469) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Wohnbauordnung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Wohnbauordnung und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 80).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Reine Wohngebiete WR	(§ 3 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o	Offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△	nur Reihenhäuser zulässig
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P	Öffentliche Parkfläche
△	Fußweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich
—	Einfahrt
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—	unterirdisch (Regenwasserableitung)
---	-------------------------------------

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

—	Grünflächen
—	öffentliche Grünflächen
—	Spielfeld

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

—	Wasserflächen
—	Regenrückhaltebecken und Löschwasserentnahmestelle

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
—	auf schmalen Flächen in öffentlichen Verkehrsflächen
—	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 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Ortsdurchfahrtsgrenze
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Sichtdreieck

Böschung

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

Früherrichtungen

M Müllsammelstelle

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

2,2 2,1 Nummer des Baufeldes, z. B. 2

o vorhandene Flurstücksgrenze

o in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbekennung

Bemaßung (z.B. 10,0 m)

Höhenlinie, voller Meter

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— oberirdisch (20 kV)

— unterirdisch

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Die Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind hier unzulässig. (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
- In Einzelhäusern und Doppelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB und § 9 Abs. 4 BauNVO)
- Sichtdreiecke sind von jeder sich beherrschenden Nutzung, Bepflanzung, Erleuchtung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
- Im Baufeld § ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
- Die Traufhöhe für eingeschossige Gebäude ist mit maximal 3,8 m, für zweigeschossige Gebäude mit maximal 5,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist für eingeschossige Gebäude mit maximal 5,5 m für zweigeschossige Gebäude mit 12,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die Höhe des öffentlichen Gehweges mittig vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren senkrechten Außenwand mit der oberen Schräge der Dachtraufe.
- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist festgesetzt:
 - Zur den aus Straße- und Gleisgeräuschen resultierenden Schallemissionen sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Gemeindefestsetzungen sind Hörschallschutzwände, Außenwände, Aufwindbänke und -abstände an Gebäuden anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der Schallschutzwand zu versetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauO MV)

- In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Wohngebäude eine Dachneigung größer als 35° bis höchstens 49° festgesetzt. Steilheit der Einachsbedache sind mit Dachziegeln / Dachpfannen je Baufeld in der gleichen Art und gleicher Farbe einzudecken.
- Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern zurichten.
- Die Erdgeschosshöhe ist bis zu 0,50 m über dem jeweils zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
- In allen Baufeldern ist die Firstrichtung, falls nichts anderes festgesetzt, nur rechtswinkel oder parallel zur Straßenbegrenzung zulässig.
- Die Fassaden von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern sind aus gleichem Material herzustellen, d.h. bei Verbundmauerwerk gleiche Ziegel-Farbe, gleiche Verlegung; bei verputzter Fassade gleiche Putzstruktur und Farbe; Farbabweichungen innerhalb der Fassade sind von Haus zu Haus in geringem Maße zulässig.
- Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedigung erreichen. Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke sind erst ab einer Entfernung von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Einfriedigungen zu den geplanten äußeren Randpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Dachüberstände sind zulässig:
 - an der Traufe bis zu 60 cm
 - am Giebel bis zu 30 cm
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.ä.) genutzt werden.

III. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 6 BauO MV)

- Nicht bebauete Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken ab 350 m² Größe ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum (Artenliste siehe Punkt 6 des GOP) als Hochstamm in einer Stärke von mindestens 14 cm Stammumfang oder als Solitär von mindestens 300 cm Höhe und jeweils 3 x verpflanzter Baumstammqualität zu pflanzen. An den Grenzen der Einzel- und Doppelgrundstücke sind freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten (siehe Punkt 6 des GOP) zu pflanzen.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungseinrichtungen, Regenwasserkanäle) weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem oder das Regenrückhaltebecken an die Vorflut abgegeben werden.
- In den Flächen des Straßenraumes sind in einem Abstand von < 16 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammqualität zu pflanzen. Folgende Arten kommen dabei in Betracht:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoide)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anlehrscheiben zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Während der Bauphase sind die Stämme mit einem mind. 1,0 m hohen Zaun vor Befahren und Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume und fünf Heister II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artenreich zu versetzen und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Während der Bauphase sind die Stämme mit einem mind. 1,0 m hohen Zaun vor Befahren und Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Es kommen folgende Arten zur Verwendung:

Bäume I. Ordnung:	Bäume II. Ordnung:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	Sand-Birke (Betula pendula)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Straucher:

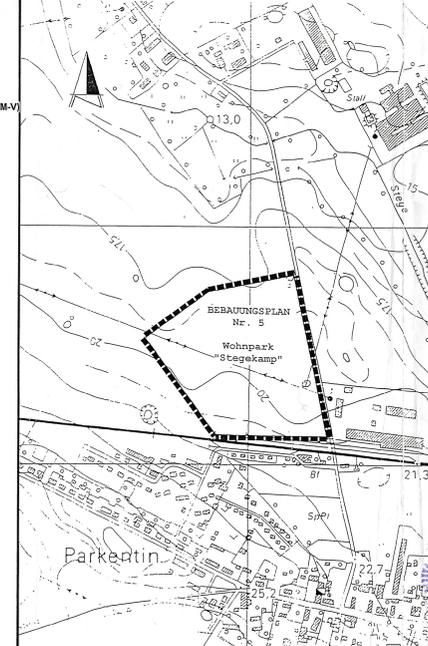
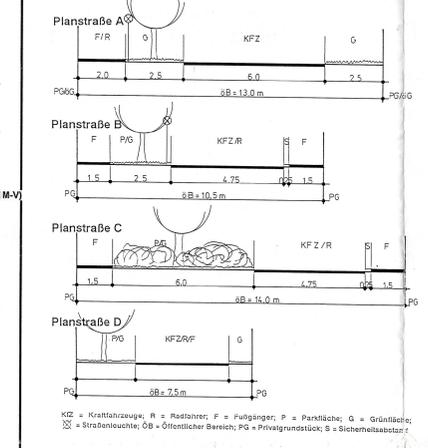
Schliehe (Prunus spinosa)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Sal-Weide (Salix caprea)
Hölder (Berberis nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Geheuliche Heidekraut-Heide (Calluna vulgaris)
Eiben (Taxus baccata)

- Das Regenrückhaltebecken ist so herzurichten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann. Ufer und Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten (Böschungen 1:3 bis 1:5, Anfallender Aushub ist an Ort und Stelle einzubauen). Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Leichtschleimschleimabscheider und einem verschiebbaren Sedimentationsbecken auszurüsten. Die Begrünung wird mittels einer Streifenpflanzung mit standortheimischen Arten initiiert, die in Absprache mit der Naturschutzbehörde im Gebiet zu gewinnen sind.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen ist tierische Pflege der Kopfweiden.
- Die Kinderspielfläche sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in der unter Punkt 6 des GOP genannten Artenzusammensetzung zu umfassen. Es dürfen keine giftigen oder giftig Beren tragenden Gehölze ver-, ver-, ver-
- Die Rad- und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
- Straßenverkehrsflächen sind aus fugenreichem Pflaster, Steppflaster und Zufahrten aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schlottsteinen, Betonsteinen, Splittpflaster).
- Die grünordnerischen 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.

HINWEISE:

- A Im Pflanzungsbereich befindet sich ein urgeschichtlicher Siedlungsplatz. Er ist gemäß § 1 (3) DöSchM i.V geschützt. Der Mutterbodenabtrag im Geltungsbereich ist vier Wochen zuvor mit Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, damit der Abtrag unter fachkundiger Aufsicht realisiert werden kann.
- B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:
- abstrahlender Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Austritt von Gasen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- entdeckt, ist der Grundstücksbesitzer als Adressat der ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

STRASSENQUERSCHNITTE



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsposten von 05.05.1994 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.1994 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.02.1994 bis zum 12.04.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.05.1994 bis zum 12.04.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 05.06.1994 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der begründeten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtlich verbindliche Flurstücksgrenze im Maßstab 1:3.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden. (Katasteramt, Vermessungsamt, im Auftrag Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07. 11. 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07. 11. 1994 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07. 11. 1994 durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan vom 05.05.1994, § 22 Abs. 2 BauNVO mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Maßgaben sind erfüllt. Die Gemeindevertretung vom 22.02.1994 erfüllt die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 05.05.1994, § 22 Abs. 2 BauNVO bestätigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 05.05.1994 bis zum 02.05.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 02.05.1996 in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

geändert durch ergänzenden Satzungsbeschluss vom 07. 11. 1994