

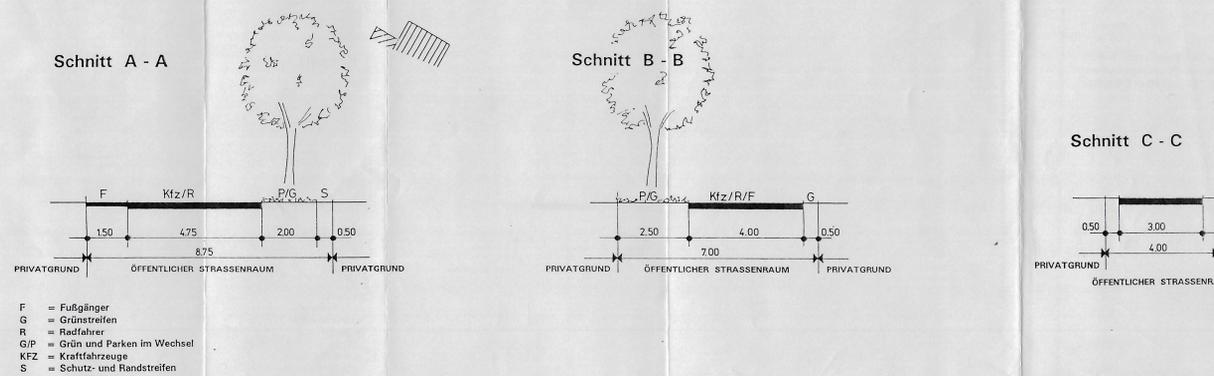
# SATZUNG DER GEMEINDE BASTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 ÖSTLICH DER STRASSE KÜHLUNGSBORN-NEUBUKOW; ZWISCHEN DEM ORTSRAND UND DEM UNTERBASTORFER LANDWEG

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## Straßenquerschnitte M 1:100



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Bastorf vom 15.03.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, für das Wohngebiet östlich der Straße Kühlungsborn-Neubukow; zwischen dem Ortsrand und dem Unterbastorfer Landweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Erweiterung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WE höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- II d Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Geschöb nur als Dachgeschoss zulässig
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SD Satteldach
  - Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V verkehrsberuhigter Bereich
  - F Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzgrün
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Zweckbestimmung:
- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
  - III B Schutzzone III B
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 75.5 vorhandene Höhe nach HN
  - 97 vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlage
  - 1 Nummer des Baufeldes
  - 5,00 Bemaßung in Metern
  - entfallende Versorgungsleitung (hier: 0,4 kV-Freileitung mit Holzmasten)
  - Hauptwander- und Radweg
  - Sichtdreieck
- BEMERKUNG**
- Der Abstand aller nicht eingemasteten Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentlichen Verkehrsfläche) beträgt 3 m.

## TEIL B: TEXT

- IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
  - In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Ausgeschlossen ist in allen Baufeldern die Zulässigkeit von Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. (§ 14 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)
- Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21a BauNVO)
- In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) entlang der Planstraße A und der Planstraße B sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebietes (vergl. "Grünordnung") zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
- Die Erdgeschloßbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
  - Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m, vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 3, 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 1 und 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Zulässig sind: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- GRÜNGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Entlang aller Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grüngürtel um das Plangebiet besteht ein Pflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume (Baufelder 1, 2, 4 und 5). Die Pflanzungen sind aus heimischen Laubholzarten und in einer Breite von 3 m herzustellen.
  - In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von < 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 16-18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumreifequalität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2 m groß anzulegen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen, sofern sie nicht als Stellplätze oder Grundstückszufahrten gebraucht werden.
  - Stellplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
  - In der öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten, sowie für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschichten, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem in die Vorflut abgegeben werden.
  - Die Bepflanzungen sind nach Fertigstellung der Baukörper herzustellen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die westliche Baugrenze der Baufelder 3, 4 + 5 ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude, die der westlichen Baugrenze zugewandt sind, sind entsprechend dem zutreffenden Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau (Ausgabe Nov. 1989, Tab. 8: 10) auszubilden.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)** (§ 86 LAuO)
- Außenwände sind rot oder weiß in Verblendmauerwerk oder weiß geputzt auszuführen. Die Satteldächer sind mit Dachfarnen oder Dachziegeln in roter, brauner Farbe oder anthrazit zu decken.
  - Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzränge auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,0 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerplanken).
- NACH § 8a Abs. 1 SATZ 4 BnatSchG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN GETROFFEN:**
- Die Entsieglung der Betonspur im Bereich des Zweeroder Oszuges ist auf einer Länge von ca. 1400 m auf den Flurstücken 176 bis 200 der Flur 2 Zwerdorf vorzunehmen.
  - Der Dorfteich (Feuerslöschteich) in Zwerdorf (Flur 2, Flurstück 38) ist zu renaturieren.
  - Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ersatzmaßnahmen aus 21 und 22 anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen der Baufelder 1-5 des Plangebietes der Planzeichnung A.
- HINWEISE:**
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Bastorf. Deshalb ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) für die Trinkwasserschutzzone III B einzuhalten.
  - Aufgrund des § 15 I.V.M. § 7 DschG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:  
Das im Umfeld zahlreicher Hinweise auf oberirdische Bodendenkmale und Fundplätze gibt, ist auch hier mit Bodenfunden zu rechnen. Der Mutterbodenabtrag ist deshalb unter fachkundiger Beaufsichtigung durchzuführen, sodaß genaue Aussagen über eventuell betroffene Denkmäler bzw. über die weitere Verfahrensweise getroffen werden können. Dazu muß eine Vereinbarung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abgeschlossen werden. Daher sollte ein möglichst frühzeitiger Mutterbodenabtrag erfolgen, dessen Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich abzustimmen ist. Darüber hinaus sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder aufliegende Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 u. 3). Gemäß § 6 Abs. 5 DschG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.12.1992 bis zum 27.01.1993 erfolgt.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens am 21.07.94 gem. § 2 Abs. 2 BauGB - Maßnahme G Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Hierauf wurde in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.94 und 22.05.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 01.07.1998 und 17.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung bei der Kreisverwaltung aufgelegt.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben am 16.07.1994 bis zum 23.08.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.07.94 bis zum 23.07.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 17.09.1998 wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der legendären Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Kostock, In Auftrag  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.09.95 und 13.09.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfH. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 22.05.95 bis zum 27.07.95 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 vom 19.05.1995 bis zum 27.07.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.05.1998 beigelegt.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 29.03.1998, Az.: 11/61/27/01, 08/05/107/BZG mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.09.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 17.09.1998 bestätigt.  
Bastorf, (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister
- 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 27.09.1998 bis zum 27.09.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 3 Abs. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 17.09.1998 in Kraft getreten.  
Bastorf, 20.05.96 (Siegelabdruck) Kurreck Bürgermeister

## ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES B - PLAN NR. 2 - WOHNGEBIET -



**BASTORF**  
Kreis Bad Döberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

WOHNGEBIET  
Östlich der Straße Kühlungsborn-Neubukow,  
zwischen Ortsrand und Unterbastorfer Landweg

Bastorf, 15.05.1998

Kurreck  
Bürgermeister