



# Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

„Birkenweg“ in Bentwisch,  
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5

Bentwisch, Oktober 2018

# TEIL B

# TEXT

Die textlichen Festsetzungen Teil B der 1. Änderung sind im Folgenden schwarz, fett gekennzeichnet, während die Festsetzungen des Ursprungsplans schwach dargestellt werden. Die Festsetzung stellen sich durch die 1. Änderung in ihrer Gesamtheit folgendermaßen dar:

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Höhenlage der Oberkante der Erschließungsstraße wird mit maximal 30 cm über Gelände angenommen. Die genaue Höhenlage nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme ist durch Vermessung sicherzustellen.

2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zulässig.

2.3 Die Festsetzungen der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) haben als Bezugspunkt die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

2.4 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Die Dächer der Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

3.2 ~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.~~

3.2 In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.

3.4 ~~Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.~~

4. Schallschutz

4.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils		
		R <sub>w,res</sub> [dB]		
		Bettenräume in	Aufenthalts- und	Büroräume

	[dB(A)]	Krankenanstalten und Sanatorien	Wohnräume	und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 4.2** Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 4.3** Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.
- 4.4** Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

#### Hinweise

##### 1. Fundmunition

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

##### 2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwassersammler DN 200 PVC im Birkenweg abzuleiten.

##### 3. Regenwasser

Das Regenwasser ist in das nördlich des Friedhofs befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten und wird von dort abgeleitet.

##### 4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto. Es sind 11.051 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalente im Ökokonto LRO 040 „Neubukow-Panzower Weg“ zu erwerben.

##### 5. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, mit Stand vom 21.06.2016. Lagernetz: ETRS 89 UTM, Höhenbezug: HN 76.

##### 6. Schalltechnische Untersuchung

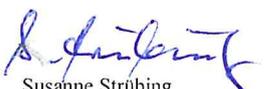
Begleitend zur Planaufstellung ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Es erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 22 durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs wurden nach der DIN 18005 in Verbindung mit den RLS-90 durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 6 dB(A) im Tagzeitraum und bis zu 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden (bei unbebauten Bestand).

Die obengenannten Festsetzungen zum Schallschutz sind einzuhalten und bauseitig zu berücksichtigen. Ihre Umsetzung obliegt weder der Gemeinde, noch den beteiligten Planungsbüros.

Weiterhin wird auf die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Bentwisch hingewiesen, die, wie auch die DIN 4109-1, im Amt Rostocker Heide während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.



Bentwisch, 09.10.2018

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.07.2018 bis zum 30.07.2018 und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen) erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat in gleicher Sitzung am 12.07.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2018 bis 27.08.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, vom 13.07.2018 bis zum 30.07.2018 und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2018 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 06.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.09.2018 gebilligt.

Bentwisch, 10.09.2018



  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, 10.09.2018

(Siegelabdruck)



  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

8. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 in Bentwisch, bestehend aus dem Text (Teil B), 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, vom 20.09.2018 bis 05.10.2018 und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen) vom 20.09.2018 bis 15.10.2018 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 ist mit Ablauf des 04.10.2018 in Kraft getreten.

Bentwisch, 23.10.2018



  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin