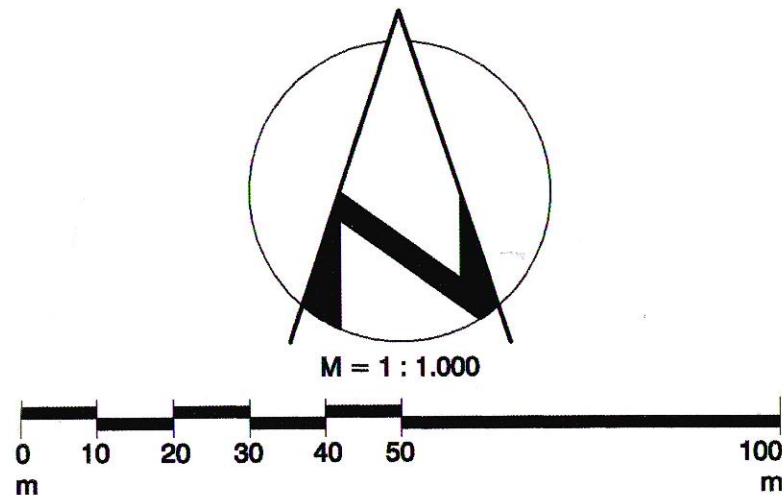


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

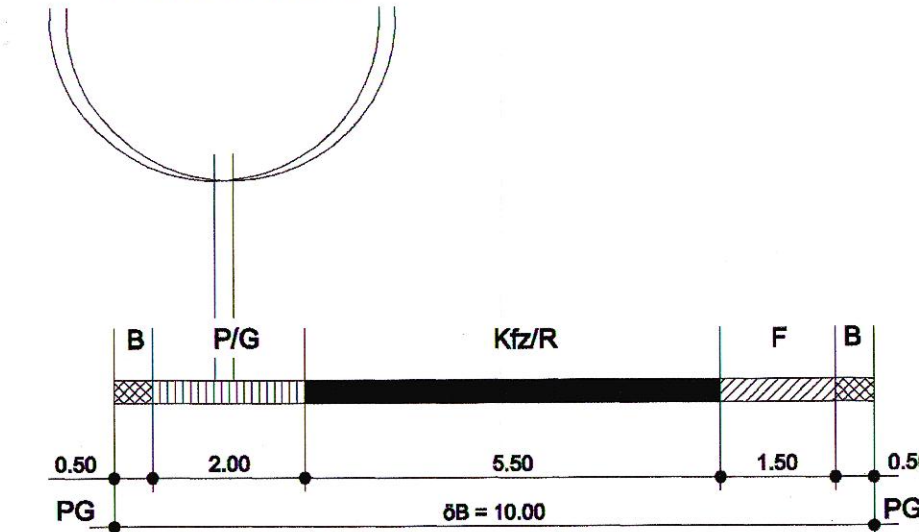
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET HARMSTORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1999 (GVBl. M-V 1999 S. 485), ber. 15.06.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 612), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06. 07. 2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet Harmstorf, südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

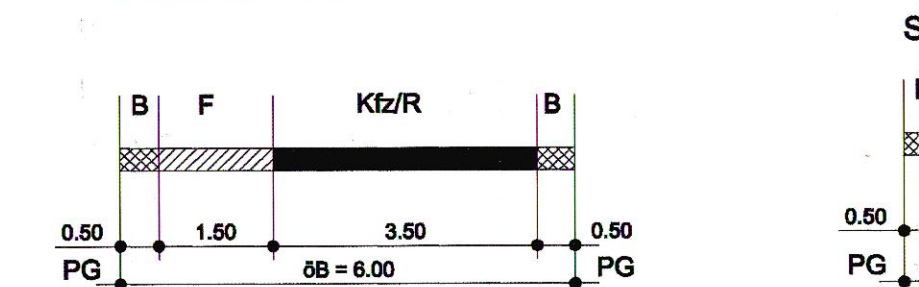


empfohlene
Straßenquerschnitte
M 1 : 100
Angaben in Meter

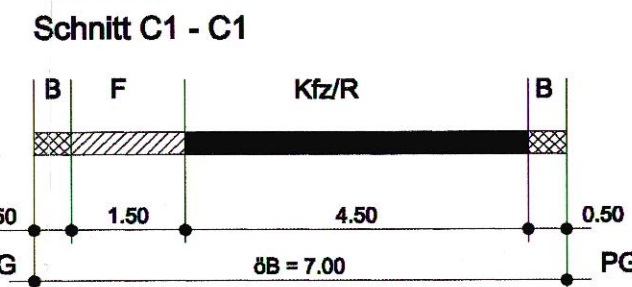
Planstraße A



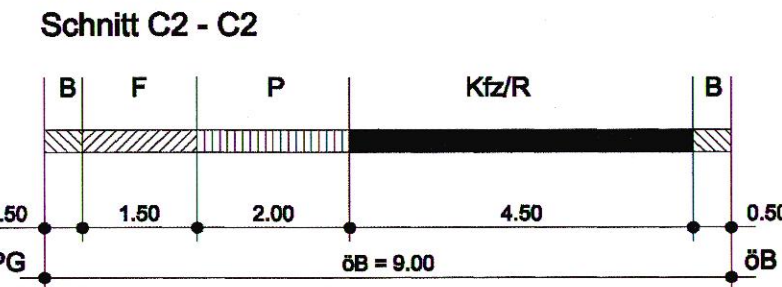
Planstraße B



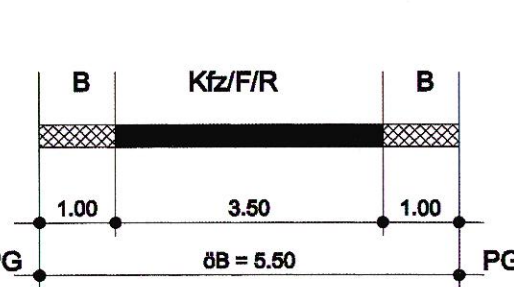
Planstraße C



Planstraße C



Planstraße D



Kartengrundlage:
Vermessungsbüro
Verm.-Ing. M. Kölsch
Friedrich-Barnitz-Straße 1
18119 Warenmünde
Tel.: 0381/724116 Fax: 0381/724127

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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 Baugesetzbuchs -BauGB-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Grünflächen

o öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

o Spielplatz
o Parkanlage
o naturbelassene Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

o Wasserflächen

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

o Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

35 - 49° zulässige Dachneigung

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

o Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

o hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V)

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

17.6 vorhandene Höhe nach lokalem Höhensystem

5 Nummer des Baugebietes

o vorhandene Flurstücksgrenze

o in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

o Flurstücksbezeichnung

o vorhandene hochbauliche Anlage

o Bemaßung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

o oberirdisch

o oberirdisch (fortfallend)

TEIL B: TEXT

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

- Anlagen für Vervollständigungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Von der Bebauung freizuhalten 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.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3. Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe sowie der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der anliegenden Grundstückseigentümer sowie der Versorgungsbetriebe unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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

4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind klein- bis mittelgroßkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m zum festgesetzten Standort sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Winter-Linde (Tilia cordata), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rot-Dorn (Crataegus laevigata Pauli's Scarlet), Vogelkirsche (Prunus avium).

Als Mindestqualität für kleinkronige werden 3 mal verpflanzte Hochstämmchen mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, für mittelgroßkronige mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² mit Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke mit einer Breite von 3 m mit heimischen standortgerechten Sträuchern fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzdichte: 1 Stück je 1 m²; Qualität: Str. 2xv 60-100

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Die zu erhaltenden Bäume sind wie folgt zu schützen:

- mechanische Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sind abzuwenden
- Bodenauf- und abträge sind unzulässig
- unumgängliche unterirdische Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind bis 2 m vom Stamm entfernt möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung erhalten werden
- Baumaterialien, Düngemittel usw. dürfen im Kronenbereich nicht gelagert werden
- versiegender Bauvorhaben sind im Kronenbereich unzulässig

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

8. Die Erdschotterfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

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

9. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 35 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegel / Dachpfannen in roter, brauner, rotbrauner oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

Hinweise:

A. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 abtätiger Geruch, anormaler Farbton, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1999 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.05.1998. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 31.05.1998 bis zum 16.06.1998 erfolgt.

Bentwisch, 17.07.2000

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 21 Abs. 1 LPBG beteiligt worden.

Bentwisch, 17.07.2000

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.10.1998 durchgeführt worden.

Bentwisch, 17.07.2000

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.1998 und 18.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 17.07.2000

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bentwisch, 17.07.2000

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2000 bis zum 25.05.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 09.05.2000 bis zum 24.05.2000 durch Aushang, örtlich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 17.07.2000

7. Der katastermäßige Bestand am 20.05.2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der ländlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4.874 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bentwisch, 17.07.2000

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 17.07.2000

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.07.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.07.2000 gebilligt.

Bentwisch, 17.07.2000

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 15.09.2000 Az: 11/612/010 13051009 B10 mit Auflagen erteilt.

Bentwisch, 23.11.2000

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Bentwisch

Landkreis Bad Doberan

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10

für das Wohngebiet Harmstorf, südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf

Bentwisch, 06.07.2000

09.11.2000

Albrecht Bürgermeister