

DER GEMEINDE BENTWISCH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

BIET ZWISCHEN DER GOORSTORFER STRASSE IM SÜDEN
K IM NORDEN IN BENTWISCH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVO Bl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. 03. 1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, Wohngebiet zwischen der Goorstorfer Straße im Süden und dem Nie Dieck im Norden in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG



WA	1
2 Wo	
GRZ	0,4
I	o
o	
FH	9,50 m über Straße
SD, KWD	35 - 49°
E+D	

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan, M. 1 : 1.000 vom August 1997
Vermessungsbüro M. Krütschel
Stockholmer Straße 1, 18107 Rostock
Tel.: 0381 / 724116, Fax: 0381 / 724187

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Raumkonzepte
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-03
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Stadtplaner AK M-V 2014/05-3-4
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18056 Rostock, Tel.: 2420821, Fax: 2420811

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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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 Baugesetzbuches -BauGB-)

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
E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
naturbelassene Grünfläche

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)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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 sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
bei schmalen Flächen

II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
S Sichtfläche
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 Satteldach
KWD Krüppelwalmdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserflächen (§ 1 Abs. 1 WHG, § 1 Abs. 1 LWaG)

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
Bemaßung

Teil B: TEXT

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeder sichtsichernden 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandenen 5 Kopfweiden sind im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen umfangreich zu sanieren.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen naturbelassenen Grünfläche, sind Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Silber-Weide (Salix alba), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior).

Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe festgesetzt.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken unter Verwendung nachfolgend aufgeführter Gehölze fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume		
Salix alba	Silber-Weide	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	
Fraxinus excelsior	Esche	
Betula pendula	Birke	
Sorbus aucuparia	Eberesche	

Gehölze 1. Ordnung:		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Birke	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus petraea	Stiel-Eiche	
Tilia Cordata	Winter-Linde	

Gehölze 2. Ordnung:		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Malus sylvestris	Wild-Apfel	
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Pyrus communis	Wild-Birne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus aria	Mehlbeere	

Sträucher:		
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

Die Gehölze sind in nachfolgender Verteilung, Qualität und Dichte zu pflanzen:

Gehölzart:	Verteilung	Qualität
Bäume	vereinzelt	Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang 12-18 cm in 1,30 m Höhe
Gehölze I. Ordnung	10 - 20 %	Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200
Gehölze II. Ordnung	30 - 40 %	Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200
Sträucher	40 - 60 %	2 x verpflanzt, 100 - 150

Je 100 m² sind 50 Gehölze in oben genannter Verteilung zu pflanzen.

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

Die zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Festsetzungen unter Nr. 3, 4 und 5. Diese Maßnahmen werden den Baugebieten WA 1 und WA 2 und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

Die Erdschichtfußbodenhöhe 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)

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 Dachziegeln / 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 10. 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09. 02. 1999 bis zum 24. 02. 1999 erfolgt.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

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

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist am 15. 12. 1998 durchgeführt worden.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 11. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 04. 02. 1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 02. 1999 bis zum 24. 03. 1999 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. 02. 1999 bis zum 24. 02. 1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23. 02. 1999 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 10.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 23. 02. 1999



Krütschel
öbV

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. 03. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25. 03. 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. 03. 1999 gebilligt.

Bentwisch, 13. 04. 1999



Albrecht
Bürgermeister

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 21. 03. 1999, Az.: 11. 03. 1999/1999, als Satzung mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bentwisch, 02. 03. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. 03. 1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 25. 03. 1999 bestätigt.

Bentwisch, 02. 03. 1999



Albrecht
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, 02. 03. 1999



Albrecht
Bürgermeister

13. 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 02. 02. 99 bis zum 24. 03. 99 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02. 03. 99 in Kraft getreten.

Bentwisch,



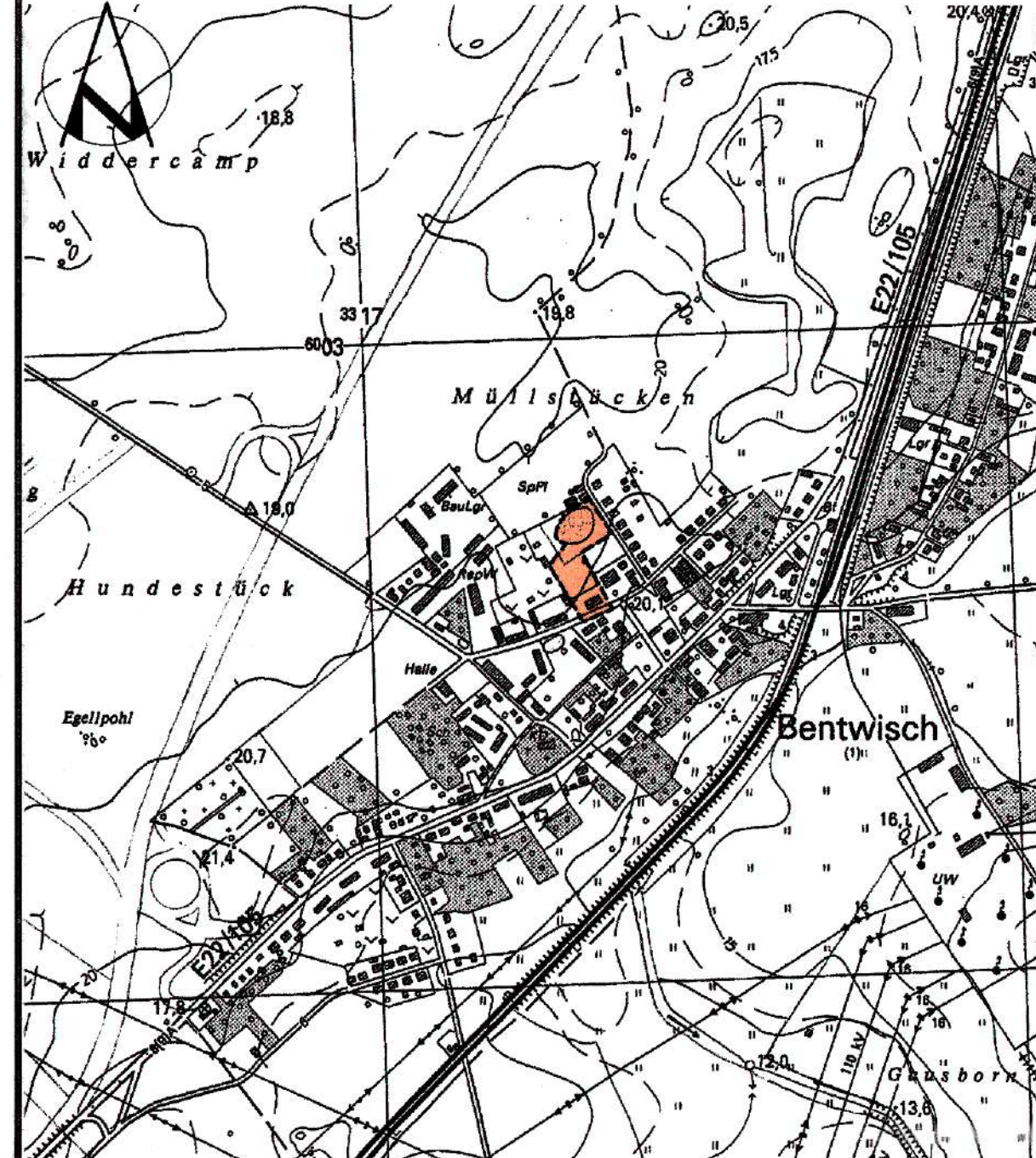
Albrecht
Bürgermeister

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. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten der Landesämter 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 abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Übersichtsplan, M. 1 : 10.000



BENTWISCH

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

Wohngebiet

zwischen der Goorstorfer Straße im Süden
und dem Nie Dieck im Norden in Bentwisch

Bentwisch, 25. 03. 1999



Albrecht
Bürgermeister