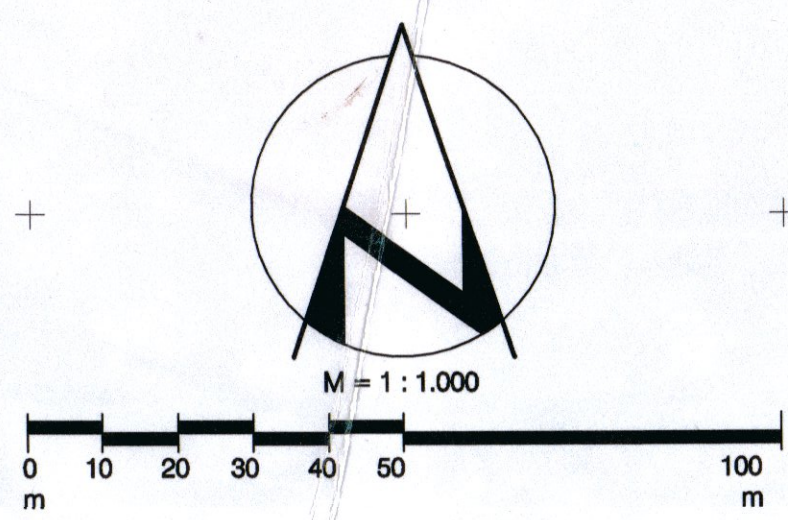


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14, WOHNGEBIET „BIRKENREIHE“

ÖSTLICH DES RODELBERGES, NÖRDLICH DES GEWERBEGBIETES UND WESTLICH DER BENTWISCHER STRASSE IM ORTSTEIL GOORSTORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	GRZ Grundflächenzahl	
	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	FH Firsthöhe	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußweg	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
	Abwasser	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Nummer der Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
	Streuobstwiese	
	Wiese	
	Spielplatz	
	Hausgärten	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
	Wasserflächen	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)		
	Flächen für Aufschüttungen	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
	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 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Müllbereitstellungsort mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Grünflächen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Sichtdreieck	
	Schnittführung	
	vorhandene Höhe nach NN	
	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung (z.B. 10,0 m)	
	zukünftig entfallende hochbauliche Anlage	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes hier: gesetzlich geschütztes Biotop	(§ 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V)

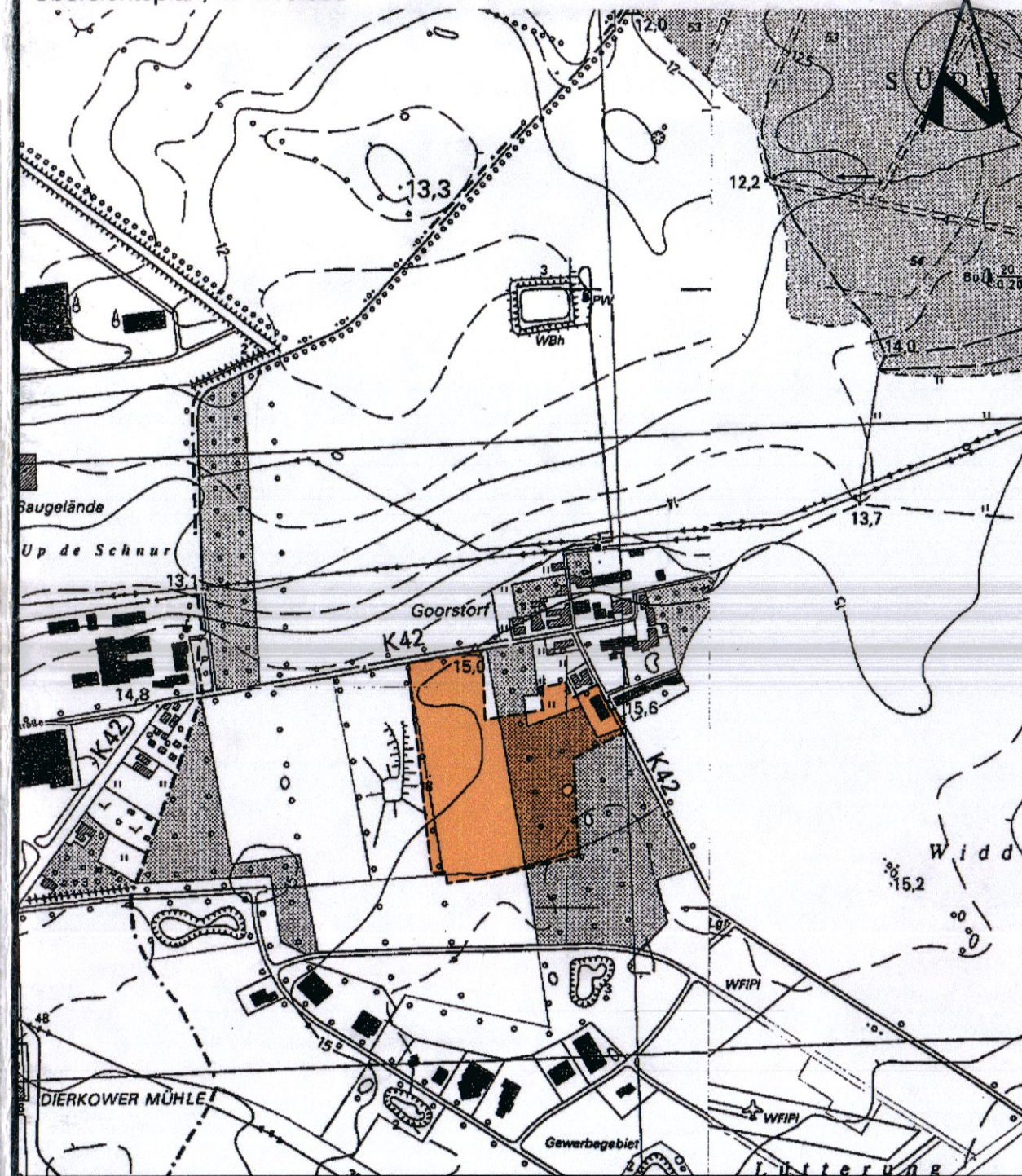
TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß mindestens 5,0 m, zwischen Straßenbegrenzungslinie und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Auf der Fläche für Aufschüttungen, innerhalb der Grünflächen Nr. 3 und 4, sind Geländeaufschüttungen bis auf eine Höhe von höchstens 18 m über NN zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist in ihrer Pflanzungs-Bestandteile auszudünnen. Die Bäume sind nach Vitalitätszustand sowie zu roden, dass je 100m² ein Obstbaum bestehen bleibt. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
 - Die öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und 4 mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sollen sich nach einem Feinplan der Flächen selbst entwickeln. Nach 2 Jahren ist die Fläche einschließlich der Aufschüttungen 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
 - Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist von Versiegelungen frei zu halten.
 - Der festgesetzte Fußweg sowie Wege innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind in einer durchsicherungsfähigen Bauweise herzustellen. (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
 - Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist, soweit seine weitere Funktion als Feuerlöschbehälter hierdurch nicht beeinträchtigt wird, so anzulegen, dass es sich naturnah entwickelt. Ufer und Böschungen des Beckens sind mit Neigungen von 1:3 bis 1:5 auszuführen.
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Eurawasser GmbH zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Eurawasser GmbH unterirdische Wasserversorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist gemäß Planzeichne A je 100m² ein Obstbaum als Hochstamm im Sortengemisch anzupflanzen. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
 - Auf den festgesetzten Standorten für das Pflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche sind Straßenbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung wird die Sand-Birke (*Betula pendula*) festgesetzt. Für die 11 Einzelbaumplantagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 1, 3 und 4 ist ebenfalls Sand-Birke (*Betula pendula*) zu verwenden. Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme an den Straßen sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Die Nutzung der Baumzischenelemente für Grundstückszufahrten und als öffentliche Parkstände ist zulässig.
 - Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind um das Regenrückhaltebecken 50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Fläche Pflanzungen von Sträuchern in Gruppen gemäß der Planzeichne B vorzunehmen. Je 1,5 m² ist ein Strauch anzupflanzen.
 - Bei sonstigen Pflanzungen im Plangebiet sind auf mind. 70 % der Flächen, die bepflanzt werden sollen, heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen ist, mit Ausnahme der Kiefer, unzulässig.
- Pflanzenlisten
- | | |
|---|---------------------|
| Pflanzenliste A - Obstbäume | |
| <i>Malus domestica</i> 'Roter Boskoop' | Apfel |
| <i>Malus domestica</i> 'Cox Orange Renette' | Apfel |
| <i>Pyrus communis</i> 'Gute Graue' | Birne |
| <i>Pyrus communis</i> 'Williams Christtime' | Birne |
| <i>Prunus domestica</i> 'Hauszwetsche' | Pflaume |
| <i>Prunus domestica</i> 'Ontario Pflaume' | Pflaume |
| Pflanzenliste B - Straucharten | |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Cornus stolonifera</i> 'Flaviramea' | Gelber Hartriegel |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlie |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pflaumenhölchen |
| <i>Corylus avellana</i> | Hassel |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18520 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)
- Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen und den Versorgungsflächen werden in vollem Umfang den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 zugeordnet.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die festgesetzten Flurstücken beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).
 - Die Erdgeschosßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
- Hinweis:
- Unmittelbar südlich angrenzend an das Baugebiet WA 2 befindet sich eine naturnahe Feldhecke. Die Feldhecke ist gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LNatG M-V ein geschütztes Biotop (Nr. 05000 im Biotopverzeichnis). Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2001. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15.03.2001 bis zum 30.03.2001 erfolgt.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 LPVG beteiligt worden.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.03.2001 durchgeführt worden.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 08.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bentwisch, 09.07.01
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 30.03.2001 bis zum 30.04.2001 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, der Zeit vom 15.03.2001 bis zum 30.03.2001 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 25.03.01 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt.
Rostock, 04.02.01
Kratzschel obVI
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.06.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.06.2001 gebilligt.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 21.08.2001 Az. 156/12/010-1505/1009-1514 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Bentwisch, 27.09.2001
Albrecht Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beirat der Gemeindevertretung vom 07.06.2001 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 07.06.2001 Az.
Bentwisch, 09.07.01
Albrecht Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bentwisch, 27.09.2001
Albrecht 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 07.06.2001 bis zum 30.09.2001 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 Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.06.2001 in Kraft getreten.
Bentwisch, 01.11.2001
Albrecht Bürgermeister

Übersichtsplan, M. 1:10.000



GEMEINDE BENTWISCH

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14

Wohngebiet „Birkenreihe“

östlich des Rodelberges, nördlich des Gewerbegebietes und westlich der Bentwischer Straße im Ortsteil Goorstorf

Bentwisch, 07.06.2001

Albrecht Bürgermeister