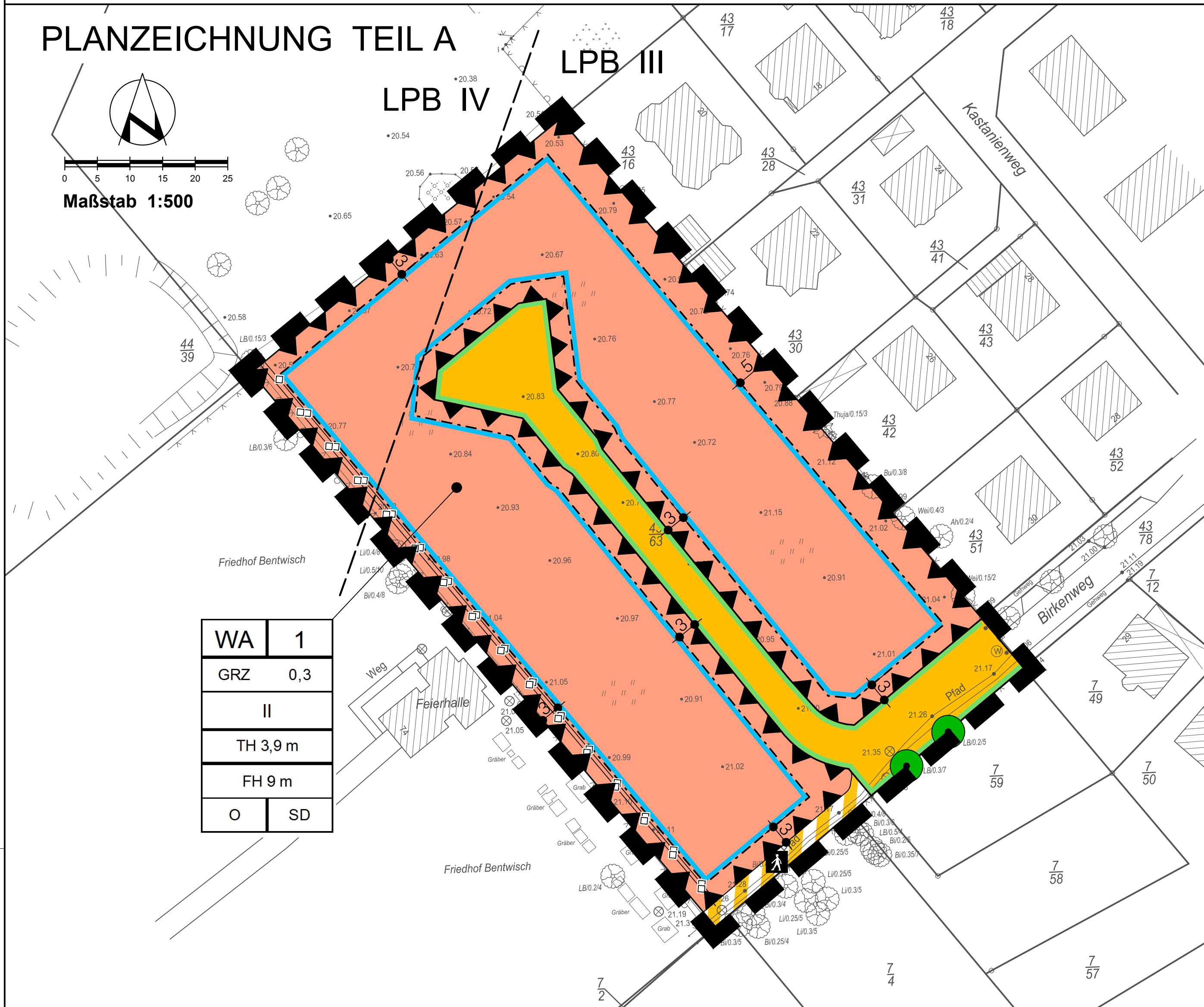


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22
für das Wohngebiet „Birkenweg“ in Bentwisch, westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
Wohnbauflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
----	------------------------	--------------

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Maximale Firsthöhe über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
SD	nur Satteldächer zulässig	
	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fuß- und Radweg	

ANPFLANZEN 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 und Abs. 6 BauNGB)

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauNGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNGB)

II. KENNZEICHNUNGEN	
	vorhandene Höhe nach HN
1	Nummer des Baugebietes
	vorhandene Flurstücksgrenze
39/4	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlage
	vorhandene unterirdische Stromversorgungsleitung
13	Bemaßung
LPB III LPB IV	Lärmpegelbereiche (LPB III - IV nach DIN 4109-1)

Verfasser
Bauleitplanung:
TUV NORD
Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treibborger Str. 15
18107 Rostock
Herr MSc. F. Winter
TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: fwinter@tuv-nord.de

Grünordnerischer Beitrag:
Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiheitsplanung + Landschaftsplanung + Umweltschutz
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 450 98 82
Fax: (0381) 450 98 83

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ in Bentwisch auf der Wohnbaufäche W5 des Flächennutzungsplans, westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B

TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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.Ausnahme: zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Die Dächer der Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schiftdächern ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mindestens 30 cm und maximal 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
 - In allen Bauflächen ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- Schallschutz**
 - Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlaf- und Wohnräume, 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 [dB(A)]	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 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.
- 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 schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmäßig ausgestattet sind, erforderlich.
- 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.

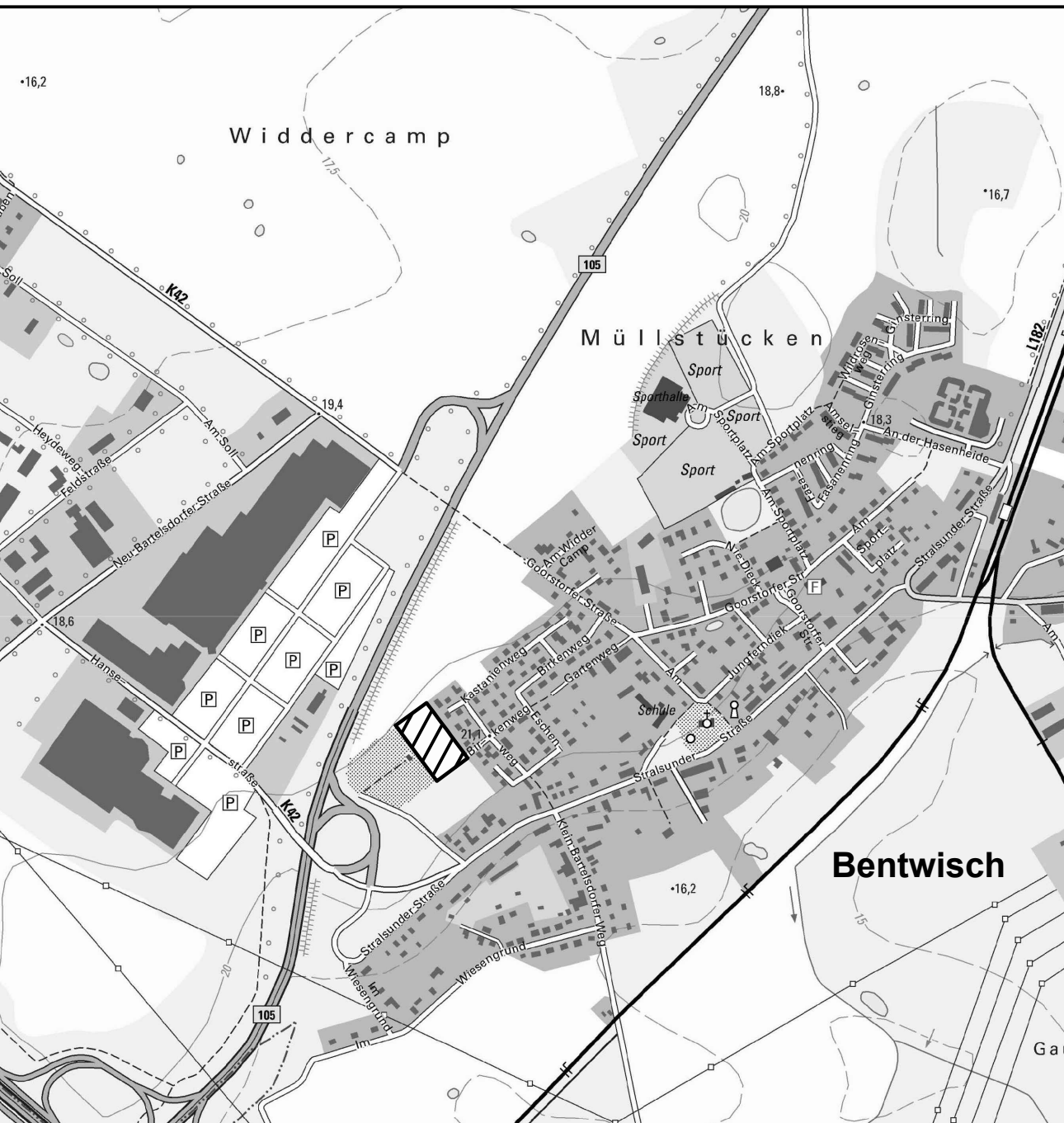
Hinweise

- Fundmuntion**
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 Auskundsersuchen wird rechtzeitig vor Bauauführung empfohlen.
- Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwassersammler DN 200 PVC im Birkenweg abzuleiten.
- Regenwasser**
Das Regenwasser ist in das nördlich des Friedhofs befindliche Regenrückhaltebecken einzuleiten und wird von dort abgeleitet.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an einem Ökoto. Es sind 11.051 m² Kompensationsflächenäquivalente im Ökoto LRO 040 „Neubukow-Panzower Weg“ zu erwerben.
- 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. Lagenetz: ETRS 89 UTM, Höhenbezug: HN 76.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 27.06.2016 bis 13.07.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.08.2016 bis zum 09.09.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2016 von der Planung unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Birkenweg“ mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.11.2016 bis 12.12.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen, vom 26.10.2016 bis 10.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2016 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 21.06.2016 im Flächennutzungsplan ist richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.03.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2017 gebilligt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen, vom 10.10.2017 bis 15.10.2017 ortsüblich 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg“ ist mit Ablauf des 14.10.2017 in Kraft getreten.

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 22

"Birkenweg" in Bentwisch,
westlich des Bebauungsplangebiets Nr. 5

Bentwisch, Januar 2017

Susanne Strübing
Bürgermeisterin