

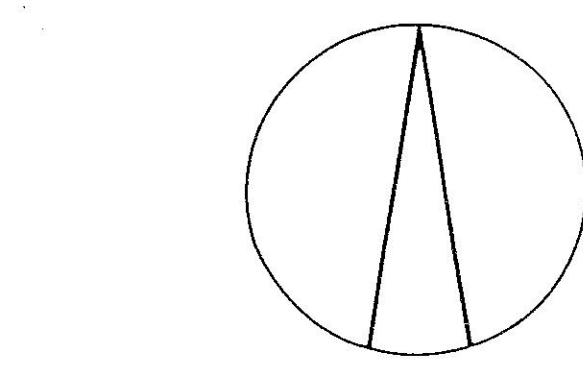
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

KREIS ROSTOCK-LAND

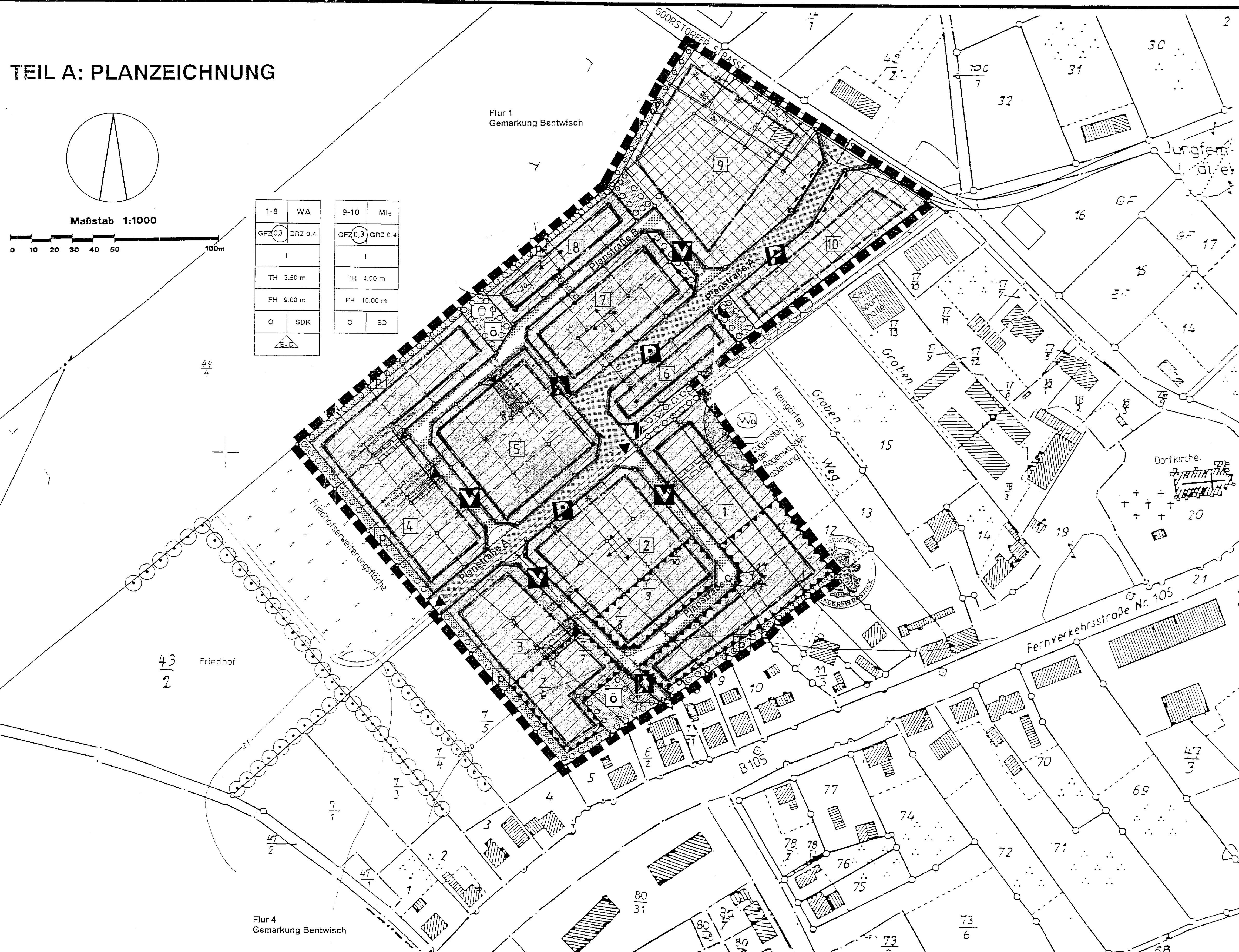
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM FRIEDHOF IM SÜDWESTEN UND DER GOORSTORFER STRASSE IM NORDOSTEN IN BENTWISCH

TEIL A: PLANZEICHNUNG



1-8	WA	9-10	MI
GFZ 0,3	GRZ 0,4	GFZ 0,3	GRZ 0,4
TH 3,50 m		TH 4,00 m	
FH 9,00 m		FH 10,00 m	
O	SDK	O	SD
E+D			



Flur 4
Gemarkung Bentwisch

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 123) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. 06. 1993 und mit Genehmigung des Landrates, als zuständige Genehmigungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

0 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschosflächenzahl GFZ, z. B. 0,3

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,4

! Zahl der Vollgeschosse

TH 35 Traufhöhe, z. B. 3,5 FH 30 Firsthöhe, z. B. 9,0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o Offene Bauweise

SD Satteldach auch Krüppelwalmdach

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

0 Straßenverkehrsflächen

0 Straßenbegrenzungslinie

0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Trafz

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

0 Grünflächen

0 öffentliche Grünflächen

0 private Grünflächen

0 Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

0 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

0 Pflanzgebot auf schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

0 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

0 Sichtdreieck

0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

0 Firstrichtungen

0 Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundes-Immissionsschutzgesetz

KENNZEICHNUNGEN

20 vorhandene Höhe nach HN

0 Nummer des Baufeldes

0 vorhandene Flurstücksgrenze

0 künftig entfallende Flurstücksgrenze

0 in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

0 Flurstücksbezeichnung

0 Bemaßung (z.B. 10,0 m)

0 vorhandene hochbauliche Anlage

0 Höhenlinie, voller Meter

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

2. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

3. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

4. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/WÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

5. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger als 45° festgesetzt.

6. Die Stüldächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen einheitlich je Baufeld in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zu decken.

7. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

8. Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

9. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

10. Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.

11. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

12. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wasserbundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

14. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2, Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Kartengrundlage: Rostocker Ingenieur & Landmesser GmbH

Lageplan vom 10. 08. 1992

Planverfasser

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH

Planungsstelle für Raumordnung, Bebauungspläne und Raumverordnungen

Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Meier

Architekt BOA & Stadtplaner SRL 51415-91-1-1-1

Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax: 34727

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.1993. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.06.1993 bis zum 07.06.1993 erfolgt.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.06.1993 durchgeführt worden.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.06.1993 bis zum 07.06.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 03.06.1993 bis zum 07.06.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

7. Der katastralmäßige Bestand am 01.01.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 01.06.93

Schwaß im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.1993 gebilligt.

Bentwisch, 04.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin

11. Die Rechte eines Bauherrn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.1993 gebilligt.

Bentwisch, 26.04.1994

Schwaß Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.1994 gebilligt.

Bentwisch, 26.04.1994

Schwaß Bürgermeisterin

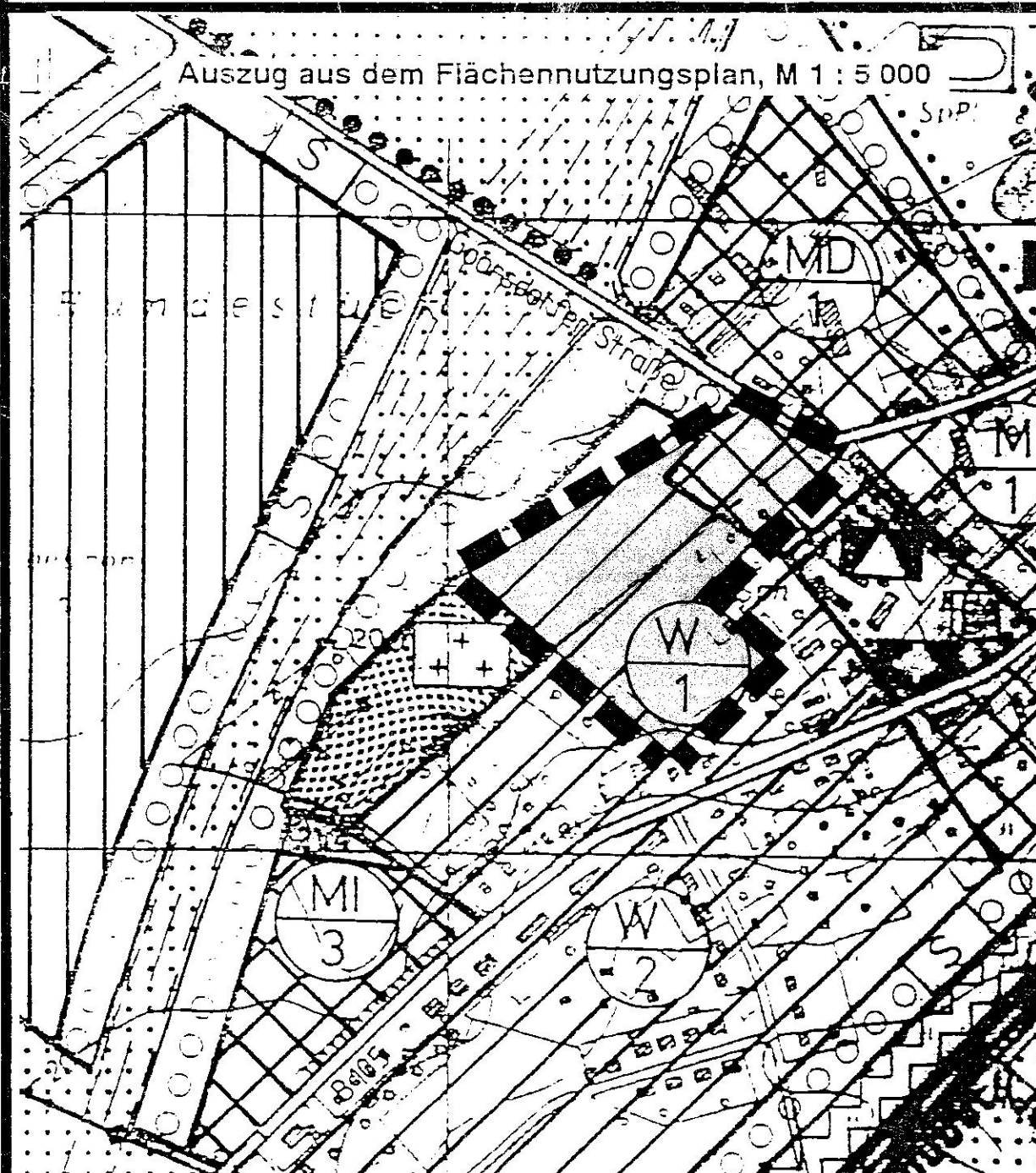
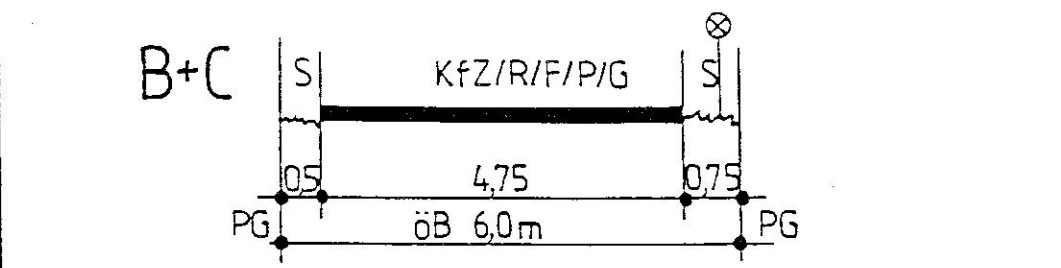
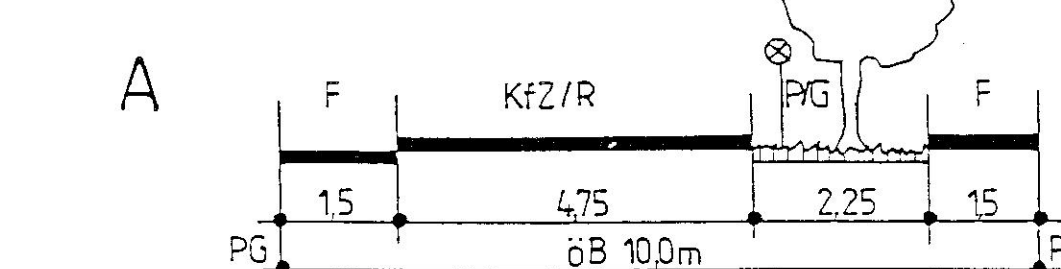
13. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 07.04.1994 bis zum 16.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschicken von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.05.1994 in Kraft getreten.

Bentwisch, 26.04.1994

Schwaß Bürgermeisterin

STRASSENQUERSCHNITTE

Kfz = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Straßenleuchte; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; S = Sicherheitsabstand



BENTWISCH

Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

Bentwisch, 03.06.1993

Schwaß Bürgermeisterin