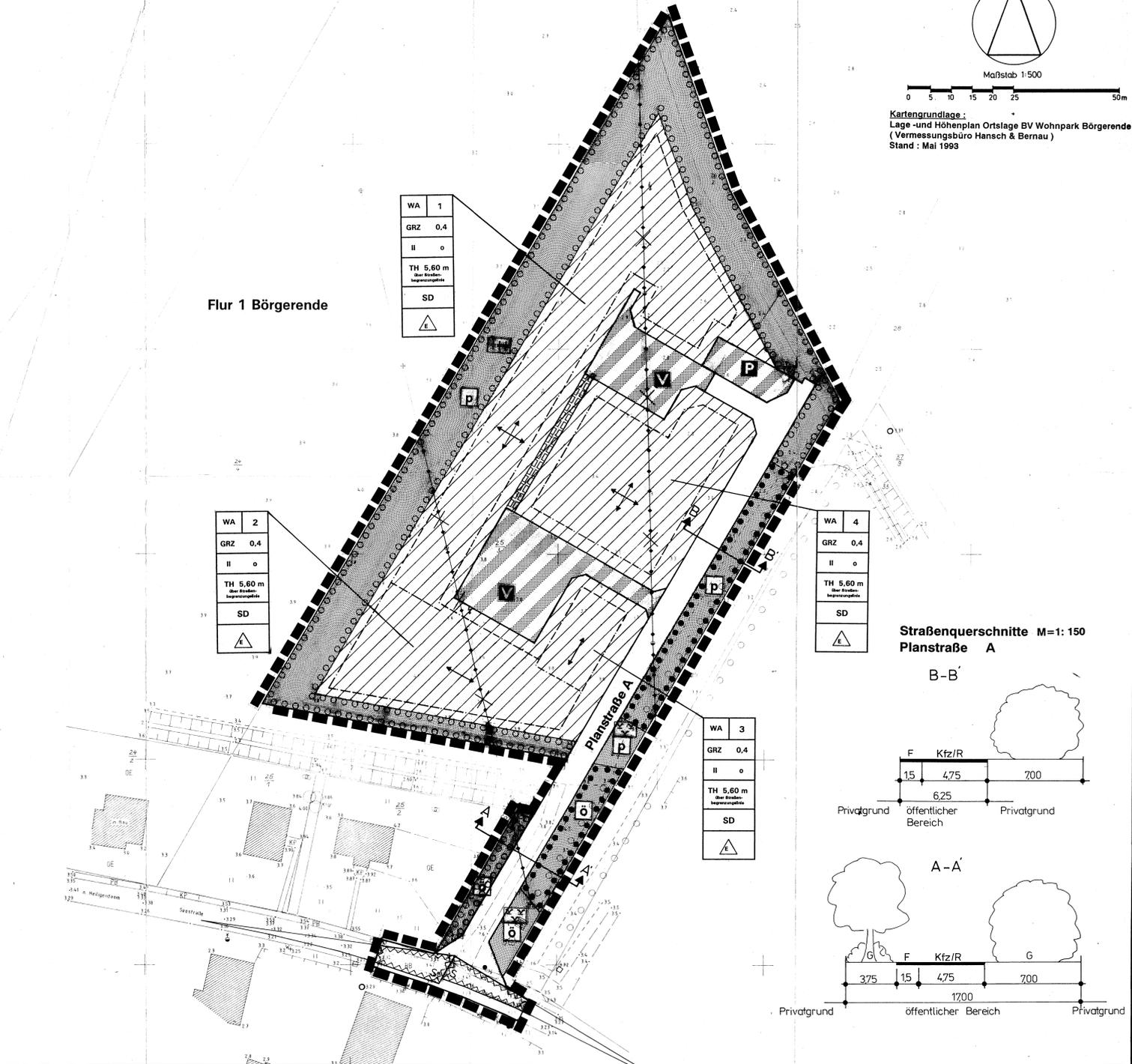


# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER SEESTRASSE UND WESTLICH DER KLEINGARTENANLAGE IN BÖRGERENDE

## TEIL A : PLANZEICHNUNG



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. 132) sowie nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet "nördlich der Seestraße und westlich der Kleingartenanlage" in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m  
TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise  
△ nur Einzelhäuser zulässig  
SD Satteldach  
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie  
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**  
P Öffentliche Parkfläche  
V Verkehrsberuhigter Bereich
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen  
ö öffentliche Grünflächen  
P private Grünflächen
- Zweckbestimmung:**  
□ naturlastene Grünfläche  
+++ Schutzgrün
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)  
□ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- ← Firstrichtung  
□ Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- S Sichtfläche  
▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- 39 vorhandene Höhe nach HN  
1 Nummer des Baugebietes  
— vorhandene Flurstücksgrenze  
▨ Flurstücksbezeichnung  
△ Sichtdreieck
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**  
— oberirdisch, (künftig entfallend)

## TEIL B : TEXT

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Von der Bebauung freizuhaltenen 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 freizuhalten.
- Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3. Zwischen Baufeld 1 und Baufeld 4 ist eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis 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 a BauGB)
4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Schlehe, Hundstrolche, Weißdorn, Haselnuß, Holunder und Feldahorn.
5. Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubb Baum (z. B. Sorbus intermedia oder aucuparia) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,50 x 2,50 m groß anzulegen und offen zu halten.
6. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Stellplatzbepflanzungen ein großkroniger heimischer Laubb Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
7. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
- örtliche Bauvorschriften**  
§ 83 BauO
8. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig. Einfriedungen entlang der Planstraße A sind nur in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
9. In allen Baufeldern wird für die Hauptschächle der Gebäude eine Dachneigung größer-gleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
10. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).
11. Die Erdgeschosfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
- Hinweise:**
- A  
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 gem. § 9, Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- B  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.1993. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafel vom 07.07.1993 bis zum 21.07.1993 erfolgt.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 30.06.1993 erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Details ist auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1993 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG von der Änderung des § 9 Abs. 1 BauGB (Inhaltsliche Bürgerbeteiligung) abgesprochen worden. Den Bürgern ist während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Daraus ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.07.1993 bis zum 23.08.1993 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 Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.07.1993 bis zum 25.08.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Börgerende-Rethwisch, 08. 05. 1994 (Siegel) Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 6. Oktober 1993 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Feststellung, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die nichtverwendeten Punkte im Kataster nicht vorhanden sind. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.  
Bad Doberan, den 6. 10. 93 (Siegel) Im Auftrag
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.09.1993 gebilligt.  
Börgerende-Rethwisch, 12. 10. 1993 (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.11.1993, Az. II 6800/26-1/3-07-07-37, 1/2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Börgerende-Rethwisch, 08. 03. 94 (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.02.1994 ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Börgerende-Rethwisch, 08. 03. 94 (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Börgerende-Rethwisch, 08. 03. 94 (Siegel) 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 22.09.1993 bis zum 22.09.1994, im Raum des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, in der Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgewalt (§ 40, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.03.1994 in Kraft getreten.  
Börgerende-Rethwisch, 29. 03. 1994 (Siegel) Bürgermeister

Auszug aus dem F-Plan Vorentwurf M 1: 5 000  
Planungsstand September 1993



Übersichtsplan M=1:5000



**Börgerende-Rethwisch**  
Kreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 4**

Für das  
Wohngebiet nördlich der Seestraße  
und westlich der Kleingartenanlage in Börgerende

Börgerende-Rethwisch, 22.09.1993

Bürgermeister

Planverfasser  
Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH  
Planungsbüro für Raumordnung, Bebauungspläne und Raumordnungen  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Meier  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 31415-91-a/d  
Bauleiter: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm  
Stadtplaner  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727