

SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "WOHNGEBIET SÜDLICH DER DOBERANER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet südlich der Doberaner Straße“, von der Einmündung der Bahnhofstraße im Osten bis zum Ende der auf der Nordseite vorhandenen Bebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet südlich der Doberaner Straße“, von der Einmündung der Bahnhofstraße im Osten bis zum Ende der auf der Nordseite vorhandenen Bebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:..... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansstadt Rostock, (Siegel) Lorenz/Övli

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

Bartenshagen-Parkentin (Siegelabdruck) Kalweit Bürgermeisterin

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

Bartenshagen-Parkentin (Siegelabdruck) Kalweit Bürgermeisterin

Bartenshagen-Parkentin (Siegelabdruck) Kalweit Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin
Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 10
für das Wohngebiet südlich der Doberaner Straße
von der Einmündung der Bahnhofstraße im Osten bis zum
Ende der auf der Nordseite vorhandenen Bebauung im Westen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
1	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
FH	Firshöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
▲	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
M	private Mischverkehrsfläche	
Zweckbestimmung: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BEWEITUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
■	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich		
○	Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung: Hausgarten		
■	Hausgarten	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
●	Anpflanzen von Bäumen	
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F mind. Mindestmaß für die Größe von Wohnbaugrundstücken

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BD Umgrenzung von Bodendenkmalverdachtsbereichen

◆ Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Höhe über HN

— Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

▨ vorhandene hochbauliche Anlage

— unterirdische Versorgungsleitung, hier: Mittelspannungskabel 20 kV

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firshöhen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden privaten Mischverkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen und Garagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind innerhalb eines 4 m breiten Streifens, gemessen ab dem nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
Auf der Gesamtfläche sind 3 Stck. Gehölzgruppen mit je 65 Pflanzen in Artengruppen mit 4-6 Stck einer Art gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind auf der Gesamtfläche gleichmäßig zu verteilen. Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen anzuzäunen.
Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig.
Die Gehölzgruppen sind mit einem Wildschutzzäun vor Verbiss zu schützen.
 - Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich sind die Böschungen nach Süden und Westen mit einer Neigung von 1:6 naturnah zu gestalten. Die Aufstellfläche bzw. Zufahrt sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter). Die nicht benötigten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Eine sporadische Mahd maximal einmal pro Jahr ist zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sind durchgehende 2-reihige Hecken mit Arten der Pflanzenliste anzupflanzen. Der Abstand der äußeren Reihe zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,00 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen.
 - Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume einer Art gemäß Pflanzenliste als Hochstamm: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.
 - Pflanzenliste**

Bäume	Hainbuche i.S.
Carpinus betulus i.S.	Eberesche
Sorbus aucuparia	
Sträucher	Schlehe
Prunus spinosa	Weißdorn
Crataegus monogyna	Pflaferhütchen
Euonymus europaeus	Faulbaum
Rhamnus frangula	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Sal-Weide
Salix caprea	

Für die Pflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm
Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungsphase zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Weidflächen ist in Kraft getretene Entwicklungsphase zu gewährleisten.

6. örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO M-V)
- Dächer müssen symmetrische Neigungen zwischen 35° und 48° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.
 - Dächer sind mit Dachziegeln / Dachplatten in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken.
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten. Parkanlagen in mehreren Ebenen sind unzulässig.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Die unter Nr. 4.1 und 5.2 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB werden gesammelt den Baugrundstücken im WA 1 bis WA 4 sowie den privaten Mischverkehrsflächen zugeordnet.
- Hinweise:
- A Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)
- Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
- Denkmale besetzen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
 - in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)
- Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V)
- B Traufhöhe im Sinne der Festsatzung Nr. 2.1 ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
- C Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Höhe von 5.668 m² Flächenäquivalent werden von einem beim Landkreis Rostock geführten Okokonto abgebuht.

ENTWURF

