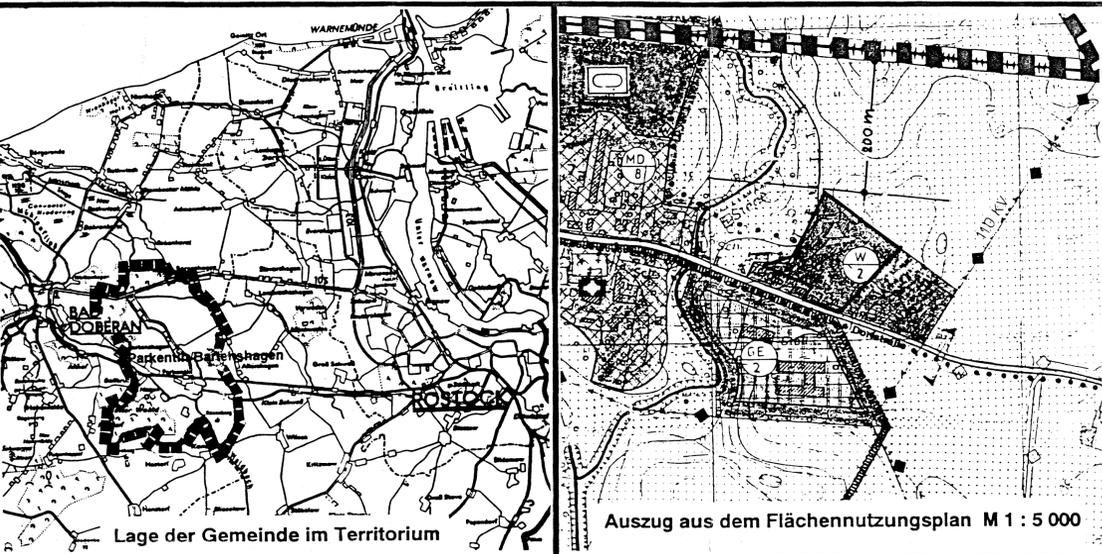


# SATZUNG DER GEMEINDE PARKENTIN/BARTENSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 FÜR DAS WOHNGEBIET "WIESENGRUND" NÖRDLICH DER DORFSTRASSE IN PARKENTIN



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885 - 122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Wiesengrund", nördlich der Dorfstraße in Parkentin, 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)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2W Beschränkung der Zahl der Wohnungen: 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschößflächenzahl GFZ, z.B. 0,5

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

3,5 Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzenden öffentlichen Gehweg in m

8,5 Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzenden öffentlichen Gehweg in m

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

Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach SDK Krüppelwalddach

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

F Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Kleinkläranlage

Trafo

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Sukzessionsfläche

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

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 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Firststrichungen

Firststrichungen

II. KENNZEICHNUNGEN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

20 Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 5,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

11 Parzellnummer, z.B.: Nr. 11

Höhenlinie, voller Meter

Höhenlinie, halbe Meter

Regenrückhaltebecken/Teich als unverbindliche Vormerkung

Kartengrundlage: Ingenieurgesellschaft Nord für Bauwesen und Vermessung ign. Wismar vom 27. 01. 1993

Planverfasser: Architekten & Planer Rostock GmbH  
Bauleitplanung: APR  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt: BDA & Stadtplaner SRL 61415-91-a-d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock i. Tel.: 454219, Fax: 34727

Bearbeitungsstand: 14. 05. 1992 / 27. 08. 1992 / 04. 03. 1993

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

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

### II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

3. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 49° festgesetzt.

4. Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen einheitlich je Baugebiet in in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.

5. Außenwände der Erdgeschoss der Wohngebäude sind je Baugebiet in roter oder weißer Farbe auszuführen.

6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der jeweils zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

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

### III. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

9. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind im öffentlichen Raum unzulässig, ausgenommen Kiefern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10. Der Teich ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annehmen kann.

11. Der an den angrenzenden Plangeltungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.

12. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

13. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

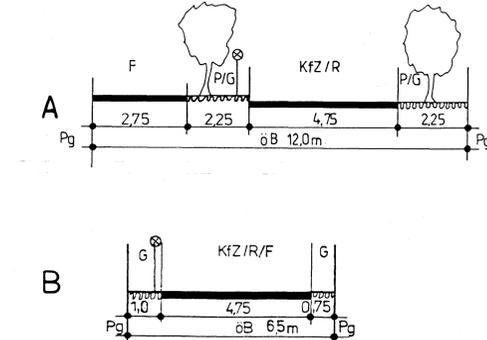
14. Die Planstraße A ist beidseitig mit hochstämmigen Laubbäumen in einem maximalen Abstand von 12 m zu bepflanzen. Folgende Arten sollten verwendet werden: Winterlinde - Tilia cordata; Esche - Fraxinus excelsior; Bergahorn - Acer pseudo-platanus; Spitzahorn - Acer platanoides

15. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Grünflächen sind im Zuge der Erschließung und Bebauung zeitgleich zu realisieren.

HINWEIS:

Aus archaischer 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 Bodendenkmaler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## STRASSENQUERSCHNITTE



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; ☒ = Straßenleuchte; öB = Öffentlicher Bereich; Pg = Privatgrundstück

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.1992... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsteil vom 10.08.1992 bis zum 22.09.1992 erfolgt.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zu Grunde liegende gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO betriebl. ...

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vom 27.08.1992 durchgeführt worden.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.08.1992 das Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.09.1992 bis zum 22.10.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauNVO in der Gemeindeverwaltung ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Entwürfen während der Auslegungzeit von jedermann sichtlich oder zur Niederschrift vorgelesen werden können, mit der Zeit vom 22.09.1992 bis zum 22.10.1992 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 31.08.1992 ist in der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte im Maßstab 1:5000 ist eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 liegt. Regelanprüche können nicht eingeleitet werden.

Bad Doberan, 31.03.93  
Kalweit  
Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 18.09.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.1993 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeinde vom 22.03.1993 gebilligt.

Parkentin, 23.03.1993  
Kalweit  
Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanausschreibung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Ertrag des Innenministeriums Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.03.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Parkentin, (Siegelabdruck)  
Kalweit  
Bürgermeisterin

Parkentin, (Siegelabdruck)  
Kalweit  
Bürgermeisterin

Parkentin, (Siegelabdruck)  
Kalweit  
Bürgermeisterin

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

Parkentin, (Siegelabdruck)  
Kalweit  
Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 22.03.1993 bis zum 22.04.1993 durch Aushang öffentlich 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 Falligen und Erheben von Einspruchsansuchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.03.1993 in Kraft getreten.

Parkentin, (Siegelabdruck)  
Kalweit  
Bürgermeisterin

## PARKENTIN/BARTENSHAGEN

Kreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

Wohngebiet "Wiesengrund"  
nördlich der Dorfstraße in Parkentin

Parkentin, 22.03.1993

Kalweit  
Bürgermeisterin