

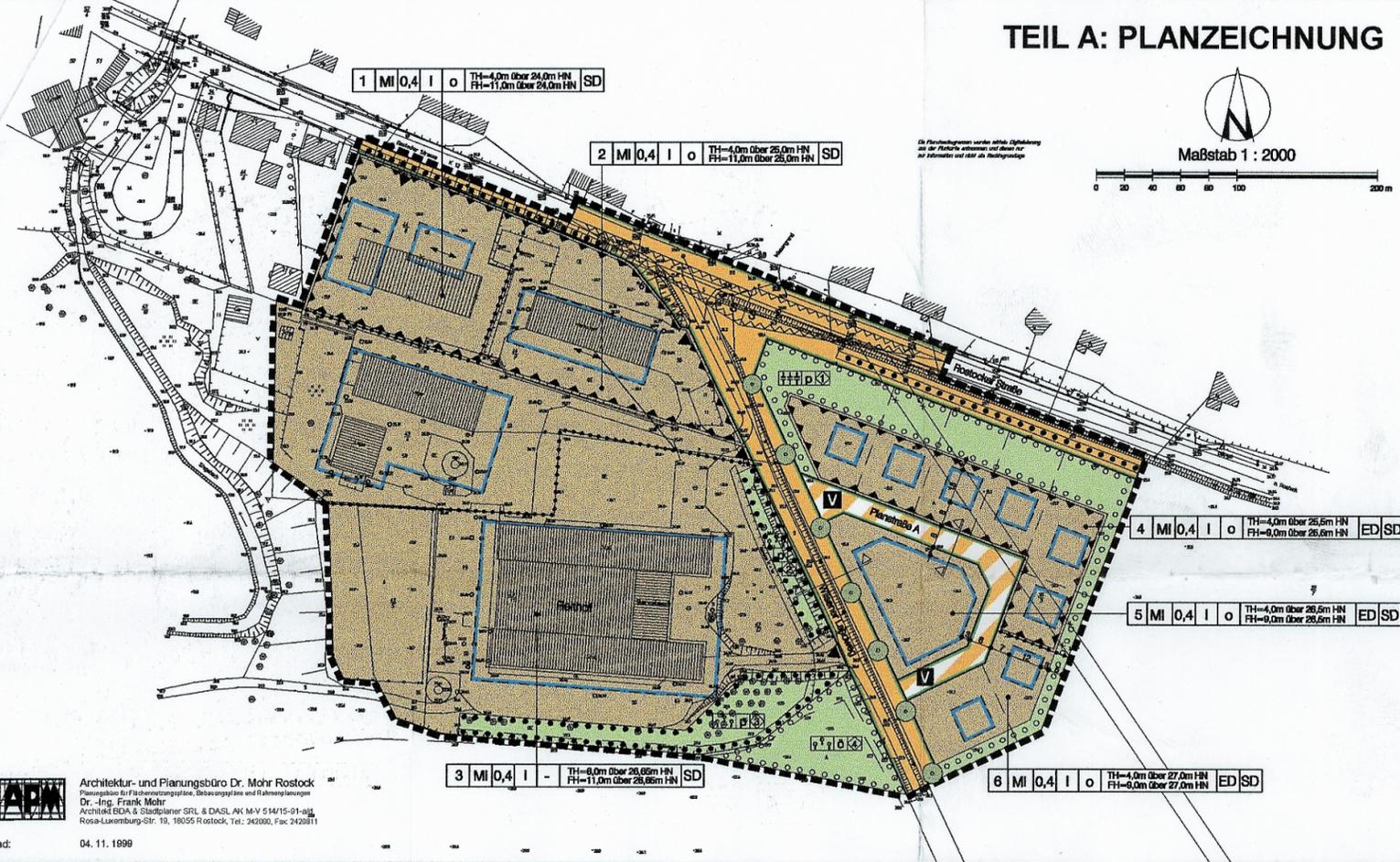
SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 FÜR DAS MISCHGEBIET „AM REITHOF“ IN PARKENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. 05. 1998 (GVVO Bl. M-V S. 468) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Mischgebiet „Am Reithof“, südlich der Rostocker Straße, östlich des Stegebachs in Parkentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 02. 1999. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang im Zeitraum vom 23. 02. 1999 bis zum 12. 03. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan bekanntgemacht worden.
- Der latestermäßige Bestand im Planlegungsbereich am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regrassansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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.
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser:
Bauleitplanung:
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsgruppe für Flächenzonenpläne, Bebauungspläne und Flächennutzungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 5147/15-91-94
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel: 242000, Fax: 242011

Bearbeitungsstand: 04. 11. 1999

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1

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

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V verkehrsbenutzter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Schutzgrün
Gehölze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

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 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Sichtdreieck

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

6 Nummer des Baufeldes, z.B. 6

6 Nummer der Grünfläche, z.B. 3

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

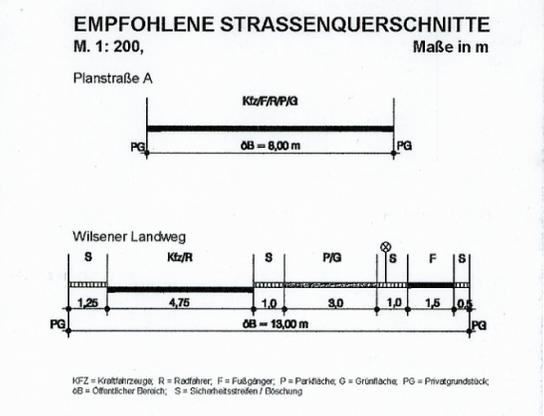
Flurstücksbezeichnung

100 Bemaßung (z.B. 10,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende hochbauliche Anlage

Schnittführung



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten sind hier nicht zulässig.
- In den Baufeldern 4, 5 und 6 der Planzeichnung sind nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit integrierter Unterbringung von Geschäften, Büros und Gewerbetrieben bis zu einer Grundfläche von 170 m² zulässig. (§§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Mindestgrundstücksgrenzen: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Die Mindestgrundstücksgrenze für Einzelwohnhäuser beträgt 600 m².

Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Für Wohngebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 32 - 50° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

Höchstzulässige Wohnungszahl: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Auf den Grünflächen Nr. 2 und 3 mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ sind bestehende Laubbäume zu erhalten und zu sichern.
- Auf den Grünflächen Nr. 1 (Zweckbestimmung „Schutzgrün“) und Nr. 4 (Zweckbestimmung „Gehölz“) sind struktur- und artenreiche Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste 1-3 anzulegen bzw. zu ergänzen (siehe Nr. 18).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
- Die Pkw-Stellplätze innerhalb der Baugelände sind in einer durchsicherungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Rostocker Straße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandanbau des Lärmpegebereiches III gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erforderlich.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Innerhalb der Verkehrsfläche sind entlang des „Wilsener Landweges“ im mittleren Abstand von 20 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - einseitig Laubbäume zu pflanzen. Zur Beruhigung des Straßenbildes ist nur eine Baumart entsprechend der Pflanzenliste 1 zu verwenden (s. Nr. 18).
- Im östlichen Abschnitt der „Rostocker Straße“ ist auf der südlichen Seite zwischen Straßenbahn und dem Schutzgrün zusätzlich Verkehrsgrün, entsprechend der verbindlichen Pflanzenliste 2-3, anzulegen (s. Nr. 18).
- Auf der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine strukturreiche Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzenliste 1-3 neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Mindestpflanzdichten: je 1,5 m² ein Strauch, je 50 m² ein Laubbäum.
- Auf der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ ist eine strukturreiche Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzenliste 1-3 neu anzulegen bzw. zu ergänzen (s. Nr. 18).
- In den Baufeldern Nr. 4, 5 und 6 sind mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist hier ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbäum entsprechend der Pflanzenliste 1 und/oder 2 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verbindliche Pflanzenliste:

1 großkronige Bäume:
Quercus petraea, Tilia cordata, Acer platanoides, Betula pendula, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior

2 klein- bis mittelkronige Bäume:
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“, Sorbus intermedia, Prunus avium

3 Straucharten:
Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Rosa rubiginosa, Rosa canina, Salix caprea, Cornus mas

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Bäume im Straßenraum, auf Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden folgendermaßen zugeordnet:
Straßenbau „Wilsener Landweg“: Grünfläche Nr. 4 und Neuanlage Verkehrsgrün östlicher Abschnitt „Rostocker Straße“, Baumpflanzungen entlang der Straße
Baufelder 4, 5 und 6 einschließlich Erschließung: Grünfläche Nr. 1

Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- Bei Einzelhäusern ist als Höchstmaß der Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 über dem Bezugsmaß zulässig.
- Für die eingeschossigen Einzelhäuser in den Baufeldern 4, 5 und 6 ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe in den genannten Baufeldern ist die mittlere Höhe der angrenzenden zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um +/- 0,5 m verändert werden.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GvB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KwV-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KwV-/AbfG.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 20 000 MIT GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



BARTENSHAGEN-PARKENTIN
Gemeinde des Amtes Bad Döberan
Landkreis Bad Döberan / Lnd Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
Mischgebiet „Am Reithof“
südlich der Rostocker Straße, östlich des Stegebachs
in Parkentin

- Vorrentwurf -

Bartenshagen-Parkentin, Kalweit
Bürgermeisterin

29. 11. 99
beas beitel