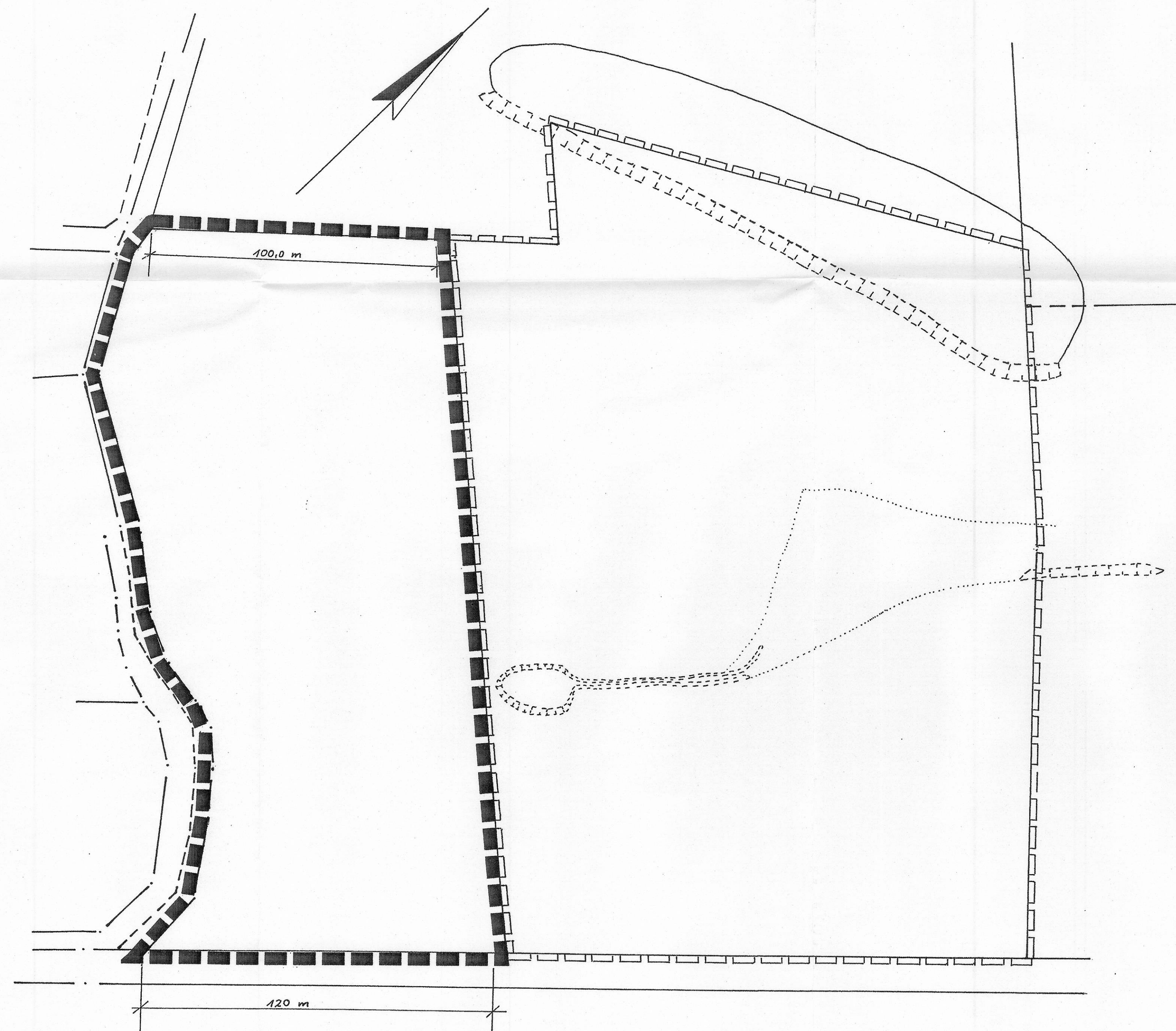


Aufgrund des Par. 2 Abs.4 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Am Krückengraben" nördlich der der Straße Hohenfelde - Retschow in der Gemarkung Retschow, Flur 3, Flurstück 65 teilweise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung, teilweise aufgehoben.

TEILAUFBEBUNG

des Bebauungsplanes Nr. 4 - Wohngebiet "Am Krückengraben" der Gemeinde Retschow



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufhebungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.03.98 bis 22.04.98 erfolgt.
Retschow, den 22.03.98
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.98 durchgeführt worden.
Retschow, den 27.05.98
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Retschow, den 15.05.98
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.98 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Retschow, den 27.05.98
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Hiermit wird der Stand bestätigt. Es wird darauf hingewiesen, daß nach dem Fortführungen im Liegenschaftskataster erfolgt sind (siehe beiliegende Sonderzeichnung Nr. 1, Maßstab 1:1000).
Bad Doberan, den
Siegel Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Genehmigung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Teilaufhebung der Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)
- Die Erteilung der Genehmigung der Teilaufhebung 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 am in der Zeit von bis durch Aushang ortsüblich kenntlich gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägungen sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Teilaufhebung ist am in Kraft getreten.
Retschow, den
Siegel Der Bürgermeister (Dr. Schoppmeyer)

Planzeichenerklärung

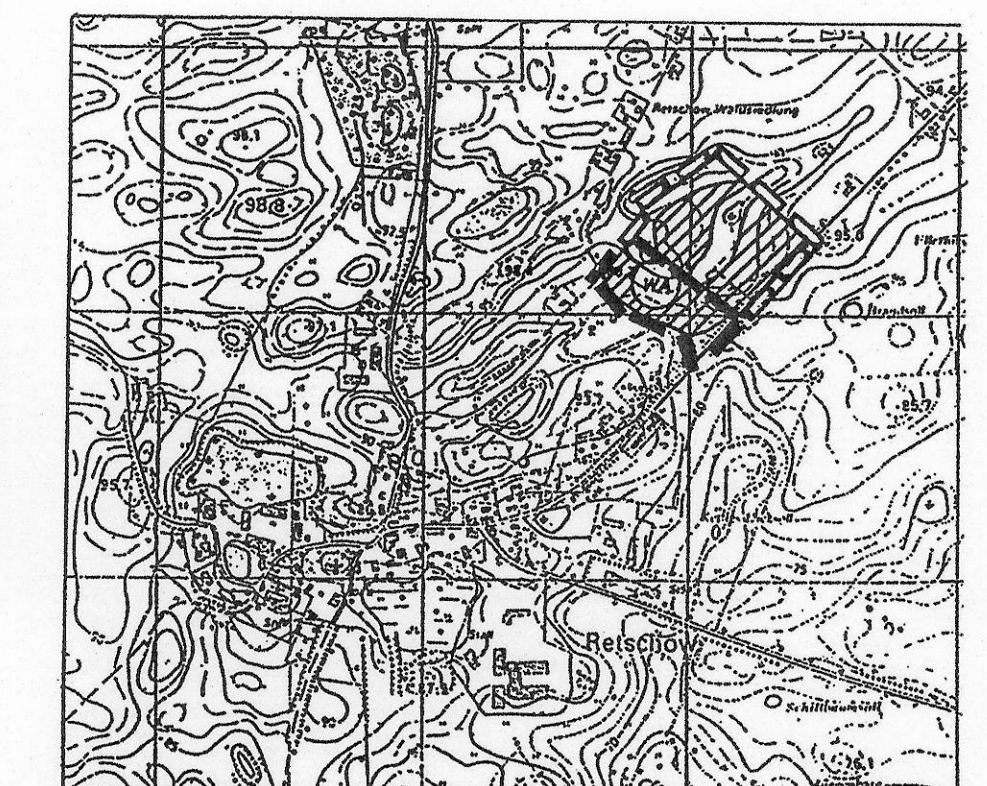
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZVO-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581).

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes (Par. 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des aufzuhebenden Teiles des Bebauungsplanes



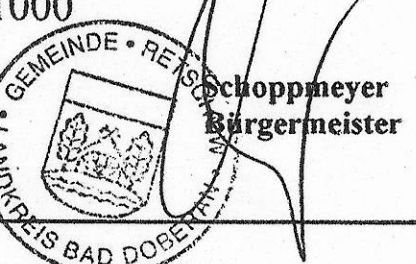
Gemeinde Retschow

Kreis Bad Doberan Land: Mecklenburg Vorpommern

TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 WOHNGEbiet "AM KRÜCKENGABEN"

M 1:1000

Retschow, den 07.05.1998

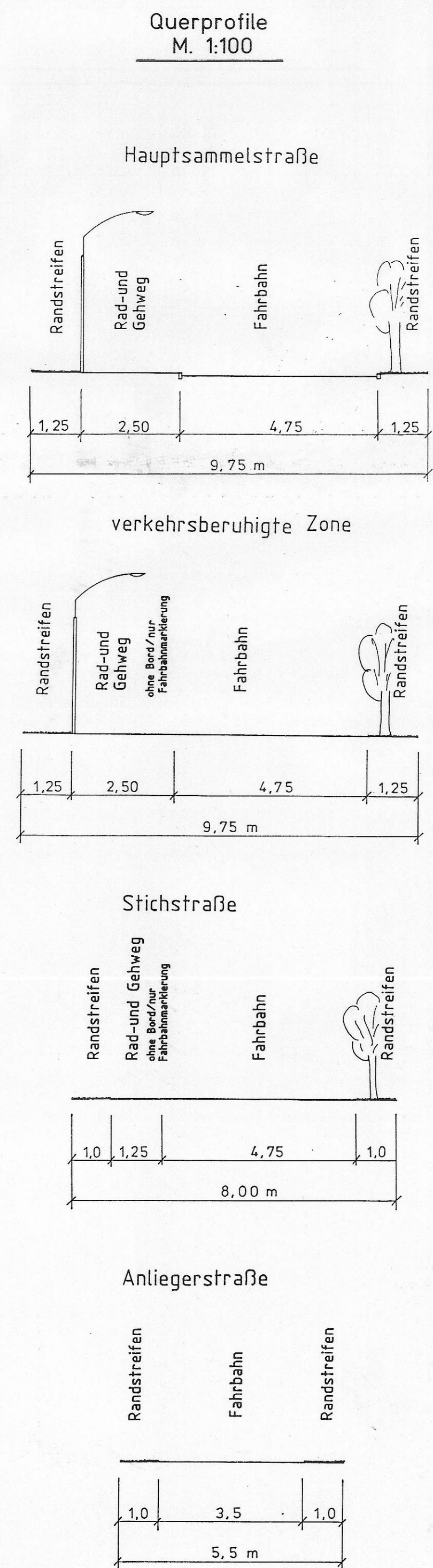


Planverfasser: Dipl.-Ing. Ingrid Bardubitzki
Selbstber. Ingenieurin
Büro: Harte Straße 10, 18055 Rostock
Tel.: 0381/4901333 Fax: 0381/4901334

Satzung der Gemeinde Retschow

über den Bebauungsplan Nr. 4

Wohngebiet "Am Krückengraben"



Planzeichenerklärung	
(Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90 vom 18.12.90 - BGBl. I 1991, S. 58)	
I. Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)	
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)	
1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO)	
2.1. Geschosflächenzahl	0,5
2.5. Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,3
2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1
2.8. Höhe der baulichen Anlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)	
2.8.1. Traufhöhe	3,5 m über OK natürliches Gelände vor dem Hausgrund
2.8.2. Firsthöhe	5,5 m über OK natürliches Gelände vor dem Hausgrund
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)	
3.1. offene Bauweise	
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig	
3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3.4. Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.1. Straßenverkehrsflächen	
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Fuß- und Radweg	
7. Flächen für Entsorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für die Ablagerung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
Zweckbestimmung: Abfall	
9. Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
Dorfanger	
(siehe auch Grünordnungsplan)	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
10.1. Wasserflächen	
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (siehe auch Grünordnungsplan)	
13.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen: Bäume	
Zweckbestimmung: Windschutzpflanzung (siehe auch Grünordnungsplan) (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
13.2.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung: Bäume	
Sträucher	
15. Sonstige Planzeichen	
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par. 9 Abs. 7 BauGB)	
II. Darstellung ohne Normcharakter	
Numerus des Baufeldes	23
Grundstücksgrenzen, vorh. Flurstücksgrenzen	
Sichtdreieck: Jede Nutzung ist untersagt, durch die die Sicht in mehr als 80 m über OK Fahrbahn beeinträchtigt wird. Hochstamm-Bäume sind zulässig	

Teil B - Text	
Textliche Festsetzungen	
Baurechtsgrundlage	
I. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Par. 1 BauNVO	
1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne von Par. 4 (3) 1, 2, 3, 4 BauNVO allgemein nicht zulässig (Stand der BauNVO 1990)	
2. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten	
3. Die Anordnung der Gebäude kann innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden	
4. Feste Garagen sind zulässig, wenn sie der Bauart des Wohnhauses angepasst sind. Die Errichtung von Carport's ist zulässig	
5. Im Bebauungsgebiet dürfen nur eingeschossige Einzelhäuser und in den Baufeldern 46 - 52 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden	
6. Der Erdgeschosfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über OK des natürlichen Geländes vor dem Hausgrund liegen	
7. Die Traufhöhe beträgt max. 3,50 m, die Firsthöhe max. 5,50 m über OK des natürlichen Geländes vor dem Hausgrund	
II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	
Par. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Par. 56 LBauO M-V	
1. Als Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 39° bis 45° festgesetzt. Krüppelwalddächer sind zulässig	
2. Die Dächer sind als Hartdächer auszubilden	
3. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen (Gebäude, Garagen, Gargenauwegung, Freisitze, Hauszugänge) eines Baugrundstückes darf max. 30 % der Grundstücksfläche einnehmen	
4. Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen maximal 0,7 m hoch sein (gemessen von OK des Grundstückes jeweils erschließenden Straße)	
5. Als Einfriedung zu öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Zäune und lebende Hecken 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 gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Das Abschließen des Bauseitens ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen zuvor schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Damit im Vorfeld und baubegleitend archäologische Prospektionen des Arealis durch fachkundiges Personal abgesichert werden können.	
B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie - abstrahierbarer Geruch - anormale Feuchte - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten - Ausgasungen - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach Par. 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 2410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach Par. 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.	
Planverfasser: Dipl.-Ing. Ingrid Barabitzki, Büro Krischanweg 18a, 18069 Rostock	
WAISTRA-PLAN Ingenieurgeellschaft mbH	
Wasserwirtschaft, Straßenbau, Abfall- und Umwelttechnik	
Krischanweg 18, Tel. 0381/48958-0 18069 Rostock	
Gemeinde Retschow	
Bebauungsplan Nr. 4	
Wohngebiet "Am Krückengraben"	
1. Entwurf	
Bebauungsplan Nr. 4	
Auftraggeber: Gemeinde Retschow, Kreis Bad Doberan	

Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.1995	
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 24.05.1995 bis 09.06.1995 erfolgt.	
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4	
2. Wirtschaftsausschuss am 19.06.1995	
3. Amt für Regionalplanung am 19.06.1995	
4. Kreisverwaltung, Regionalplanung am 19.06.1995	
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.06.1995 durchgeführt worden.	
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
5. Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.	
7. Der katastermäßige Bestand am 19.06.1995 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Lagerhaltung der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.	
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung in der Zeit vom 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 durch Aushang bekannt gemacht worden.	
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.	
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.06.1995 erteilt.	
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.06.1995 bestätigt.	
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	
14. Die Erstellung 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 19.06.1995 bis zum 19.07.1995 durch Aushang bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 19.06.1995 in Kraft getreten.	
Gemeinde Retschow	
Kreis: Bad Doberan Land: Mecklenburg-Vorpommern	
Bebauungsplan Nr. 4	
Wohngebiet "Am Krückengraben"	
Retschow, den 19.06.1995	
Schoppmeyer Bürgermeister	