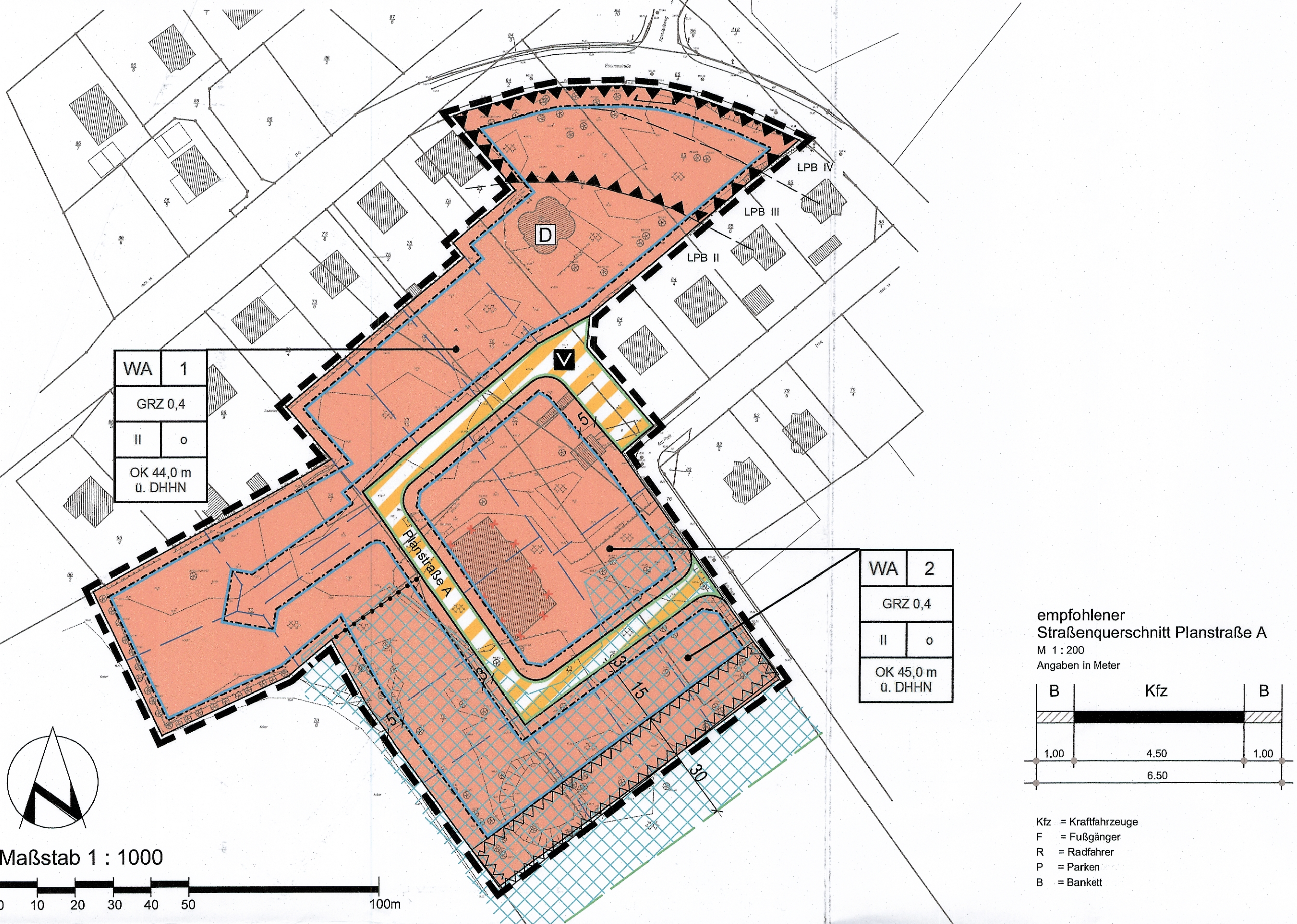


SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23
für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK maximale Höhe der Gebäude in m über DHHN

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
vorhandene Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind
30 m – Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN
41.02 vorhandene Höhe nach DHHN
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - IV nach DIN 4109)
1 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
künftig fortfallend
Bemaßung

TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
allgemein zulässig.
Die Arten der Nutzung:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen
können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Kleinwindenergieanlagen nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

TEXT

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

Maßnahmen zur Vermeidung

- 2.1 Vor Abbruch der vorhandenen Gebäude sind diese durch einen Fachmann auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Vorhandensein sind Maßnahmen zur Vermeidung von Tiervorfällen, wie eine fachgerechte Umsiedlung in geeignete Quartiere, eine Verschiebung der Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Nutzung o. ä. zu ergreifen.
- 2.2 Zum Schutz gehöhlbrütender Vögel dürfen Fällungs- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Eine Abweichung ist möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung eine Nutzung der Gehölze als Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen werden kann.
- 2.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren dürfen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm nur in der Zeit vom 20. August bis zum 15. Oktober gefällt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen Fällungen nur durchgeführt werden, wenn durch einen Gutachter Baumhöhlen, Stammrisse, sowie Hohlräume hinter Borkenplatten auf Fledermausbesatz untersucht wurden.
- 2.4 Die Baufeldfreimachung darf zum Schutz bodenbrütender Vögel nur im Zeitraum zwischen dem 31. Juli und dem 15. März des Folgejahres erfolgen und muss in einen durchgehenden Baubetrieb übergehen. Bei Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von bodenbrütenden Vögeln im Baufeld vorhanden sind.

Populationsschützende Maßnahmen

- 2.5 Als Ersatz für den Verlust von eventuell vorhandenen mehrjährig genutzten Fortpflanzungsstätten gehöhlbrütender Vögel sind 14 Nisthilfen in den angrenzenden Gehölzstrukturen zu installieren.

3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 3.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB]	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55		35	30	-
II	56 - 60		35	30	30
III	61 - 65		40	35	30
IV	66 - 70		45	40	35

- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Schlafräume und Kinderzimmer entweder nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechend Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- 3.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.
- 3.4 Terrassen und Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind nur auf der von der Eschenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 3.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.1 bis 3.3 abgewichen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

- 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- 4.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.
- 4.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise:
Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 3.1 - 3.3 Bezug genommen wird, ist im Amt Rostocker Heide, Bauamt, Eichentallee 20 in 18182 Gelbensande, einsehbar.
Waldersatz
Der Umfang der Kompensation für die zur Umwandlung beabsichtigten Waldflächen wird im Zuge des Planverfahrens ermittelt. Die Kompensation wird durch den Erwerb von Waldpunkten aus einem Kompensationsflächenpool des Landes Mecklenburg-Vorpommern erbracht.

Bodendenkmalfpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHNN 92, mit Stand vom 30.05.2017 und vom 28.11.2017.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Klein Kussewitz vom 27.03.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbek, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Klein Kussewitz, am 16.05.2017 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Klein Kussewitz vom 20.11.2017 ergänzt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in ihrer Sitzung am 25.01.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 5 der bisherigen Gemeinde Klein Kussewitz als Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch fortzuführen. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde Bentwisch vom bis erfolgt.
In den Bekanntmachungen ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
Darauf wurde örtlich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis hingewiesen.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit von bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-roslocker-heide.de nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis örtlich bekannt gemacht worden.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

7. Der katastermäßige Bestand am im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Rostock, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. Anna Lorenz
CöVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt.

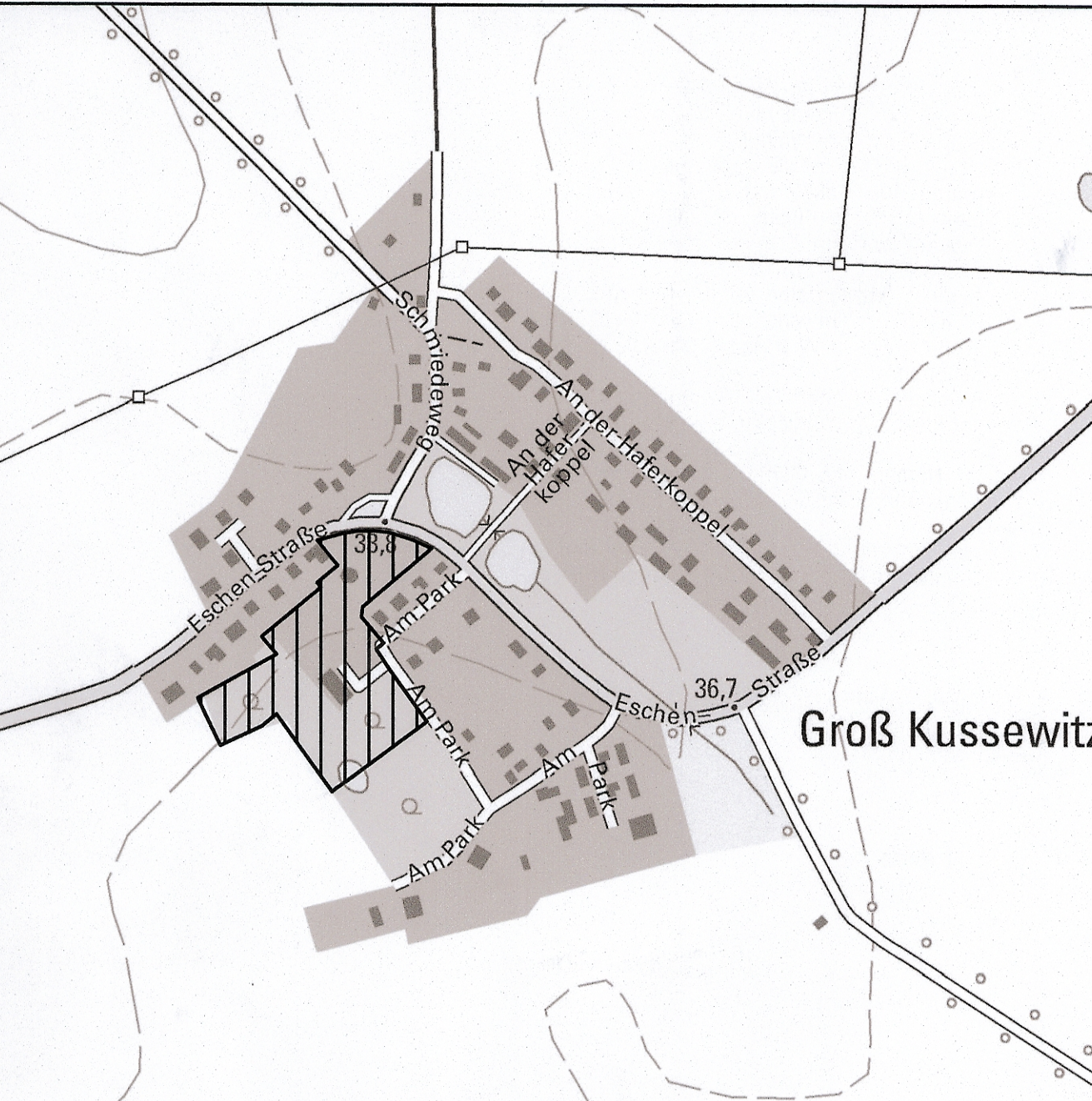
Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen, vom bis und im Internet unter www.amt-roslocker-heide.de örtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bentwisch, (Siegelabdruck) Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz
TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwert
TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: uruckwert@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Gemeinde Bentwisch

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock
Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, im Bereich des früheren Gutshauses zwischen der Eschenstraße (Landesstraße 182) im Norden, der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Park im Nordosten, der Parkanlage im Südosten, landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten und der vorhandenen Bebauung entlang der Eschenstraße im Nordwesten

-Vorentwurf-

Bentwisch, Januar 2018
Susanne Strübing
Bürgermeisterin
Arbeitsstand : 18.01.2018