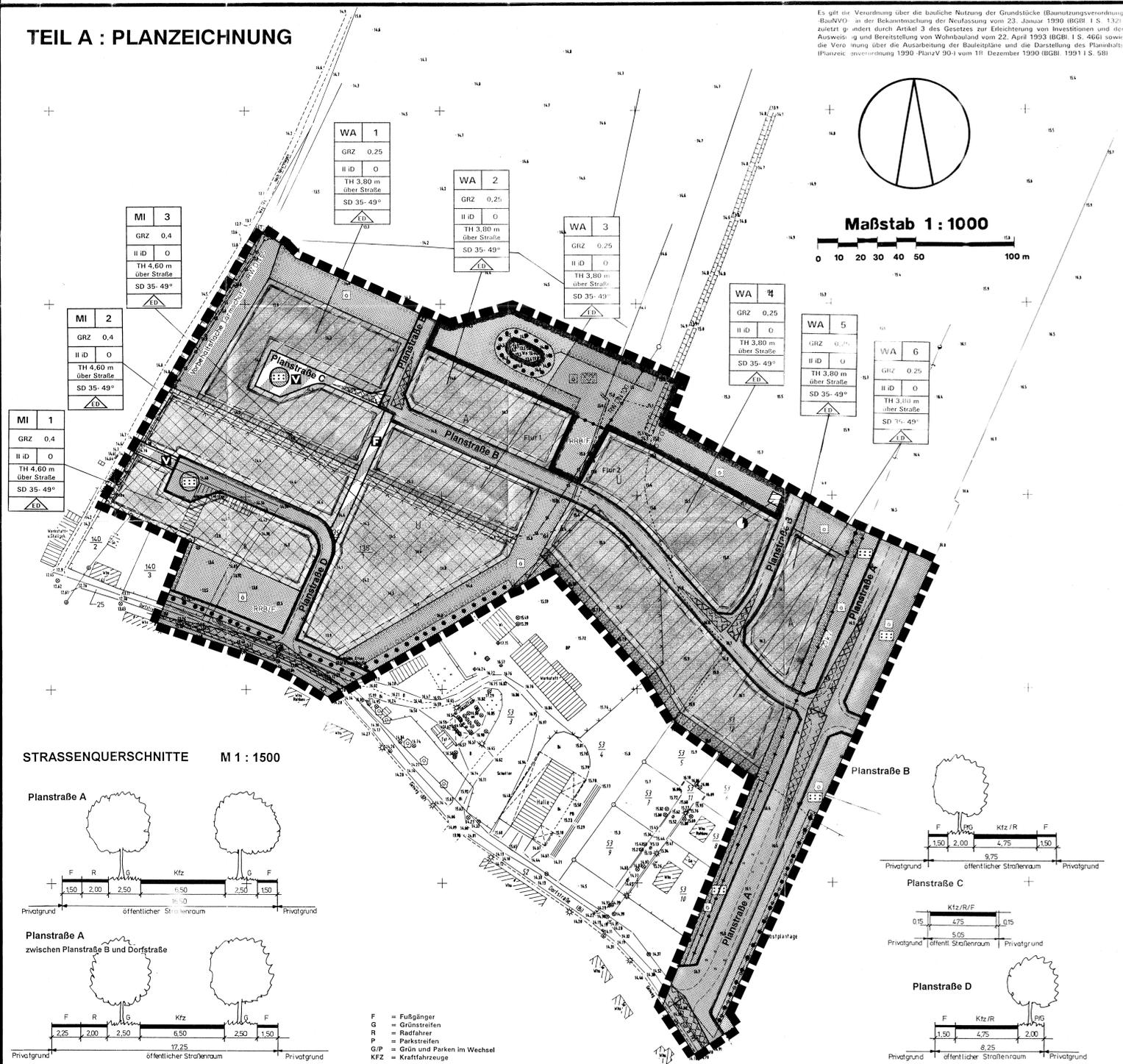


SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.2

FÜR DAS WOHN - MISCHGEBIET "IBENHORST", NÖRDLICH DER DORFSTRASSE UND ÖSTLICH DES "KEGELS"

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2252), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130; 2. Seite 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.03.1995, ... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.2 für das Wohn-/Mischgebiet "Ibenhorst", nördlich der Dorfstraße und östlich des "Kegels", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 Berechtigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 11. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|---------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) | | |
| | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| | Mischgebiete | (§ 6 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II ID | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschöß nur im Dach zulässig | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche | |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| | Offene Bauweise | |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| SD 35-49° | Satteldach, Dachneigung 35 - 49° | |
| | Baugrenze | |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Zweckbestimmung: | |
| | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| | Fußweg | |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) | | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) |
| | Zweckbestimmung: | |
| | Elektrizität | |
| GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | | |
| | öffentliche Grünflächen | |
| | Zweckbestimmung: | |
| | Straßenbegleitgrün | |
| | Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich | |
| | Sukzessionsfläche | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) |
| | bei schmalen Flächen | |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) |
| | bei schmalen Flächen | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| II. Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| | vorhandene Höhe nach HN | |
| | Nummer des Baugebietes | |
| | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| | Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene hochbauliche Anlage | |
| | Straßenbord | |
| | Sichtdreieck | |
| HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | | |
| | oberirdisch (hier: 20 kV) | |
| | unterirdisch (hier: Regenwasser) | |

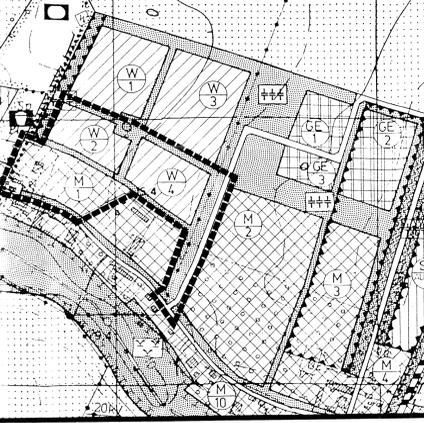
Teil B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfte und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfte und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA), gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, unzulässig.
 - Sichtdreiecke sind von jeder stichtbehindernden Nutzung, Befestigung, Einriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der westlich an das Baugelbiet WA 1 angrenzenden öffentlichen Grünfläche, ist die Errichtung eines Lärmschuttwalls / einer Lärmschutzwand zulässig.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind soweit nicht mit Pflanzgebel belegt, der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Das vorhandene Soll und der vorhandene Istbestand sind in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen und zu erhalten.
 - Stoffplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem, weinflugverletem Material herzustellen.
 - Die Regenrückhaltebecken sind in Erdbauweise herzustellen, mit Ösopen und einem Sedimentationsbecken auszustatten und mit flachen Böschungen zu versehen, so daß sie biotopcharakter entwickeln können.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf dem Grundstück des im B-Plan dargestellten Straßenschnittes der Planstraße A, sind im Abstand von höchstens 12 m heimische, standortgerechte Laubbäume (Winter Linde, Spitz-Ahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang bei 30 cm verfügbarer Baumstumpfhöhe zu pflanzen. Die Baumreihen sind mindestens 243 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grünflächen qualifiziert werden. Inoffizielle die übrigen Straßenschnittes kann der Abstand bis zu 25 m betragen. Hier sind als Baumarten Nordsee-Kiefer, Buche, Eiche oder Föhren mit mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 350 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau in einer Größe von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x 3 m Raster Baumstumpfhöhe, zu pflanzen.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen zum Mischgebiet und entlang der Östgrenzen unter der 20 kV Leitung und Hecken aus heimischen Sträuchern mit Wuchshöhe nicht über 5,0 m zu pflanzen und zu erhalten.
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern, ist der vorhandene Bestand zu erhalten, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig. Diese Flächen sind vor den Brummalnahmen durch Zaune zu schützen.
 - Höhenlage Baufelder Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstück (Achtung Grundstücksauflage) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachkante.
 - Einbauten zu den Verkehrsflächen sind nur als feste, freistehende Straußpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von bis zu 1 m zulässig.
 - In allen Baufeldern sind für die Hauptachse der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35 bis höchstens 49 Grad festzusetzen. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in rot oder schwarzem Farb zu decken. Giebeln, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.
 - Multifunktionsplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzusetzen. Sie sind zu anordnen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferanordnung -vermeidung nicht begünstigt werden.
 - Alle Straßen und Wege sind öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen (abgewinkelte Bord).
 - Die geneigte oberirdischen Festsetzungen sind in dem öffentlichen Bereich zeitgleich mit der Erschließung, in dem privaten Bereich spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Planzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.
 - Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BImSchG)
 - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Beseitigung und Wiederherstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen. Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die Ersatzflächenflächen und die Baulflächen.
- Hinweise:**
- A. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DGGüB Nr. V (DGGüB Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1995, S. 975 ff.) die zuständigen untere Denkmalbehörden zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landratsamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unbedenklichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmieter sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie - abstrakte Gasuch - normale Erdbeugung - Austritt von vorwässrigen Flüssigkeiten - Ausgasungen - Reste alter Ablagerungen (Rasennuß, gewerbliche Abfälle etc.) ausgetrieben, ist der Grundstückbesitzer als Abfallhalter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.
- C. Das Plangelbiet befindet sich im Einflußbereich des Sonderlandeplatzes Pukshof. Es ist nicht auszuschließen, daß es zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungsweite gemäß DIN 18095 kommt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

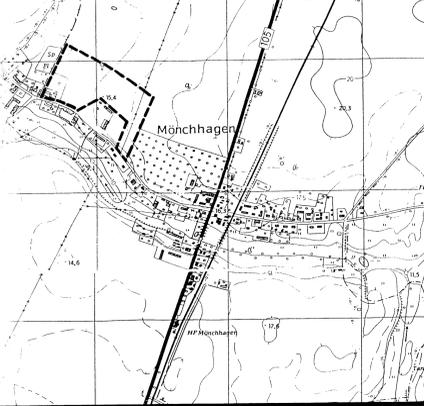
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.2 für das Wohn-/Mischgebiet "Ibenhorst", nördlich der Dorfstraße und östlich des "Kegels" ist durch die Gemeindevertretung am 07.03.1995, ... erlassen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen gemäß § 216 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden:
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.1995, ... erklärt, auf den Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Deshalb ist auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995, ... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Von der Anwendung des § 2 Abs. 1 BauGB (Hilfsregeln) zurückgehalten worden. Dem Bürger ist am 07.03.1995, ... Gelegenheit gegeben worden, seine Äußerungen zu dem Bebauungsplan der Deckung der öffentlichen Auslegung zu äußern. Dem Bürger ist in der öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben worden, seine Äußerungen zu dem Bebauungsplan der Deckung der öffentlichen Auslegung zu äußern.
- Die von der Planung bearbeiteten Vorschläge sind mit Schreiben vom 03.05.1995, ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.03.1995, ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung (§ 2 Abs. 2 BauGB) aufgestellt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.03.1995, ... bis zum 07.07.1995, ... während der Dauer und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorbringen können, in der Zeit vom 07.03.1995, ... bis zum 07.07.1995, ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 07.03.1995, ... ist als richtig dargestellt beschlagnahmt. Hinsichtlich der in der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken, die eine Prüfung nur nach § 3 Abs. 2 BauGB zulässig ist, ist festgestellt, daß eine Prüfung nur nach § 3 Abs. 2 BauGB zulässig ist.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.1995, ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 2 Abs. 2 BauGB) genehmigt worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 07.03.1995, ... bis zum 07.07.1995, ... während der Dauer und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu prüfen sind und ergänzende Teile vorzubringen sind. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorbringen können, in der Zeit vom 07.03.1995, ... bis zum 07.07.1995, ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.1995, ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995, ... genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.1995, ... durch den Landrat des Landkreises Bad Döberan erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995, ... genehmigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995, ... genehmigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DGGüB Nr. V (DGGüB Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1995, S. 975 ff.) die zuständigen untere Denkmalbehörden zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landratsamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unbedenklichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmieter sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Wenn bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie - abstrakte Gasuch - normale Erdbeugung - Austritt von vorwässrigen Flüssigkeiten - Ausgasungen - Reste alter Ablagerungen (Rasennuß, gewerbliche Abfälle etc.) ausgetrieben, ist der Grundstückbesitzer als Abfallhalter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Das Plangelbiet befindet sich im Einflußbereich des Sonderlandeplatzes Pukshof. Es ist nicht auszuschließen, daß es zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungsweite gemäß DIN 18095 kommt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



Mönchhagen
 Kreis Bad Döberan
 Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 1.2

Für das Wohn- / Mischgebiet "Ibenhorst", nördlich der Dorfstraße und östlich des "Kegels"

Mönchhagen, 07. 03. 95
 19.09.1995

Kentzer
 Bürgermeister