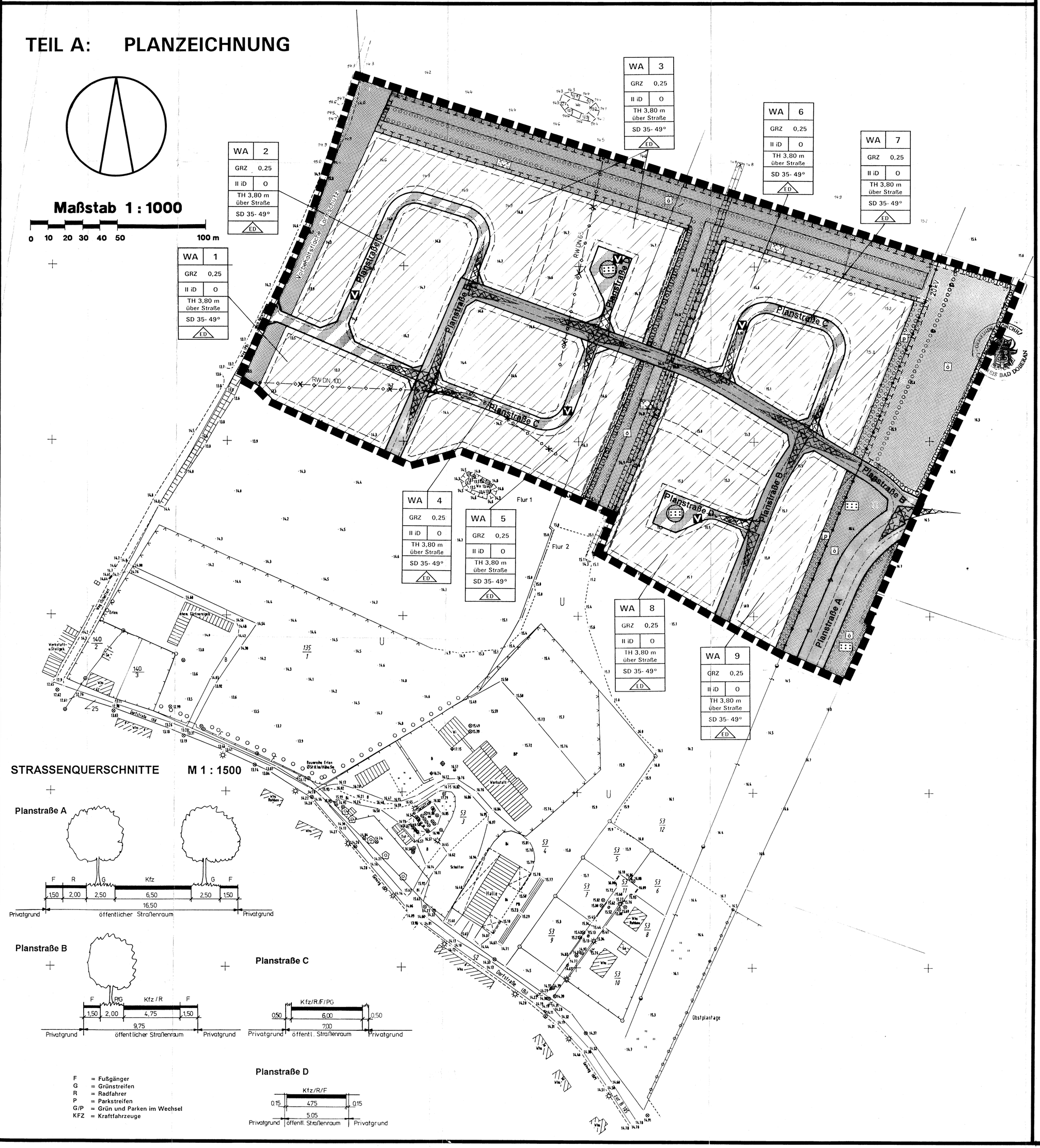
SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS WOHNGEBIET'' IBENHORST ''(2.BA) , NÖRDLICH DES B-PLANS NR1.2 UND ÖSTLICH DES '' KEGELS ''

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs 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), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.03.1995 ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet „Ibenhorst 2.BA", nördlich des B-Plans Nr. 1.2 und östlich des „Kegels" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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-)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
II iD	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschoß nur im Dach zulässig
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

o	Offene Bauweise
ED	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:

V	Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
Ö	öffentliche Grünflächen
P	private Grünflächen

Zweckbestimmung:

	Straßenbegleitgrün
	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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 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)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

15,5	vorhandene Höhe nach HN
1	Nummer des Baugebietes
	vorhandene Flurstücksgrenze
145/7	Flurstücksbezeichnung
	Straßenbord
	Sichtdreieck

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	oberirdisch (hier: 20 kV)
RW DN100	unterirdisch wegfallend (hier: Regenwasser, DN100)

TEIL B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Entgegen § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

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

4. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Auf der westlich an die Baugebiete WA 1 und WA 3 angrenzenden öffentlichen Grünfläche, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls / einer Lärmschutzwand zulässig.

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

6. Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Feldgehölzhecken und Feldgehölzbüschen sowie einheimischen standortgerechten Baumgruppen aus Laubgehölzen zu gliedern.
   Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume:	Esche	Sträucher:	Faulbaum
	Schwarz-Erle		Haselnuß
	Baumweide		Pfaffenhütchen
	Zitter-Pappel		Trauben-Kirsche
	Feldahorn		Hunds-Rose
			Gemeiner Schneeball
			Holunder

   Zu verwendende Qualitäten:
   Bäume: Heister, 2x verschult, 150 bis 200 cm
   Sträucher: 2x verschult, 100 bis 150 cm

7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, soweit nicht mit Pflanzgebot belegt, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8. Der vorhandene Graben ist in seinem derzeitigen Zustand zu belassen und zu erhalten.

9. Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem, weitfugig verlegtem Material herzustellen.

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

10. Auf den Grünstreifen des im B-Plan dargestellten Straßenquerschnittes 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 und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2x3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden. Innerhalb der übrigen Straßenquerschnitte kann der Abstand bis zu 25 m betragen. Hier sind als Baumarten Nordische Vogelbeeren, Rotdorn oder Feldahorn mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

11. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.

12. Entlang der Ostgrenzen unter der 20 kV-Leitung sind Hecken aus heimischen Sträuchern mit Wuchshöhen nicht über 5,0 m zu pflanzen und zu erhalten.

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

13. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

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

14. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflanzung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.

15. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35 bis höchstens 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

16. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

17. Müllconnenstandplätze sind durch Anordnung , Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Ungeziefersammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.

18. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen (abgesenkte Borde).

19. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

20. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung 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 Erschließungsflächen und die Baulichen.

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes 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 Plangebiet befindet sich im Einflußbereich des Sonderlandeplatzes Purkshof. Es ist nicht auszuschließen, daß es zu geringfügigen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 kommt. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.01.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 20.01.1994 bis 26.02.1994 erfolgt.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Mönchhagen, (Siegelabdruck) — Kentzler, Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplans am 20.01.94 erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, Deshalb ist auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.01.1994 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmenmit von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern ist am 23.12.1994 Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.1994 und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.11.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.01.1995 bis zum 05.02.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 27.01.1995 bis zum 05.02.1995 durch Aushang/Zeitungsanzeige bekanntgemacht worden.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 02.05.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Rostock, 02.05.95 — Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Mönchhagen, (Siegelabdruck) — Kentzler, Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.1995 von der Gemeindevertretung Mönchhagen Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.1995 gebilligt.
    Mönchhagen, 11.05.1995 — Kentzler, Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 08.02.1996 Az: 610.610/01-1509/096 BD mit folgenden Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
    Mönchhagen, 28.03.1996 — Kentzler, Bürgermeisterin

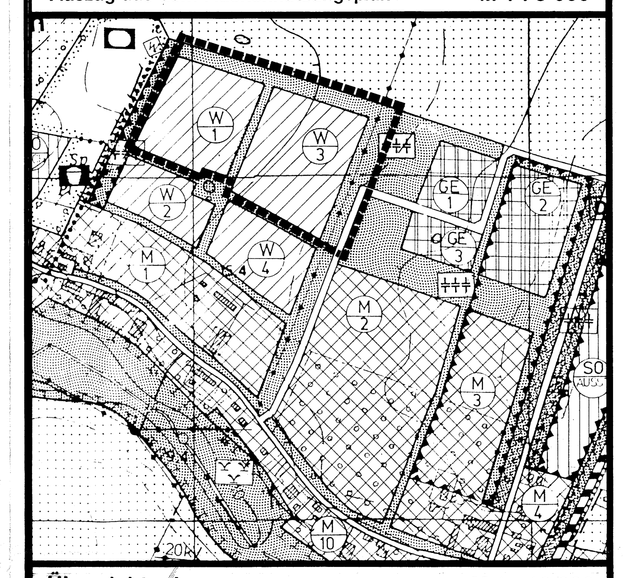
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 08.02.1996 Az: 610.610/01-1509/096 BD bestätigt.
    Mönchhagen, 28.03.1996 — Kentzler, Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Mönchhagen, 28.03.1996 — Kentzler, Bürgermeisterin

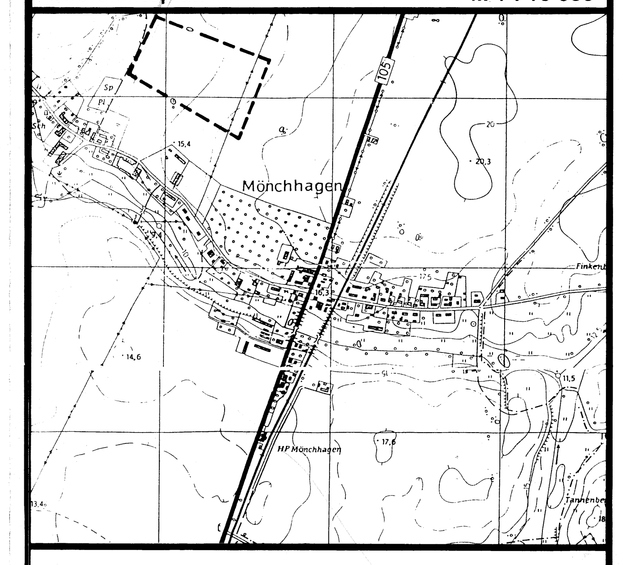
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde an Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 03.04.1996 bis zum 03.04.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 03.04.1996 in Kraft getreten.
    Mönchhagen, 04.04.1996 — Kentzler, Bürgermeisterin

APR
Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK M-V 514-91-1 a & 515-91-1 d
Ausführungsplanung, Bauleitplanung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne
Ausführungspläne
Rosa - Luxemburg - Str. 19, 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax: 0381 4934727

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



Mönchhagen

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr.2

Für das
Wohngebiet „Ibenhorst" (2.BA), nördlich des B - Plans Nr. 1.2 und östlich des „Kegels"

Mönchhagen, 07. 03. 95
07.11.1995

Kentzler
Bürgermeisterin