

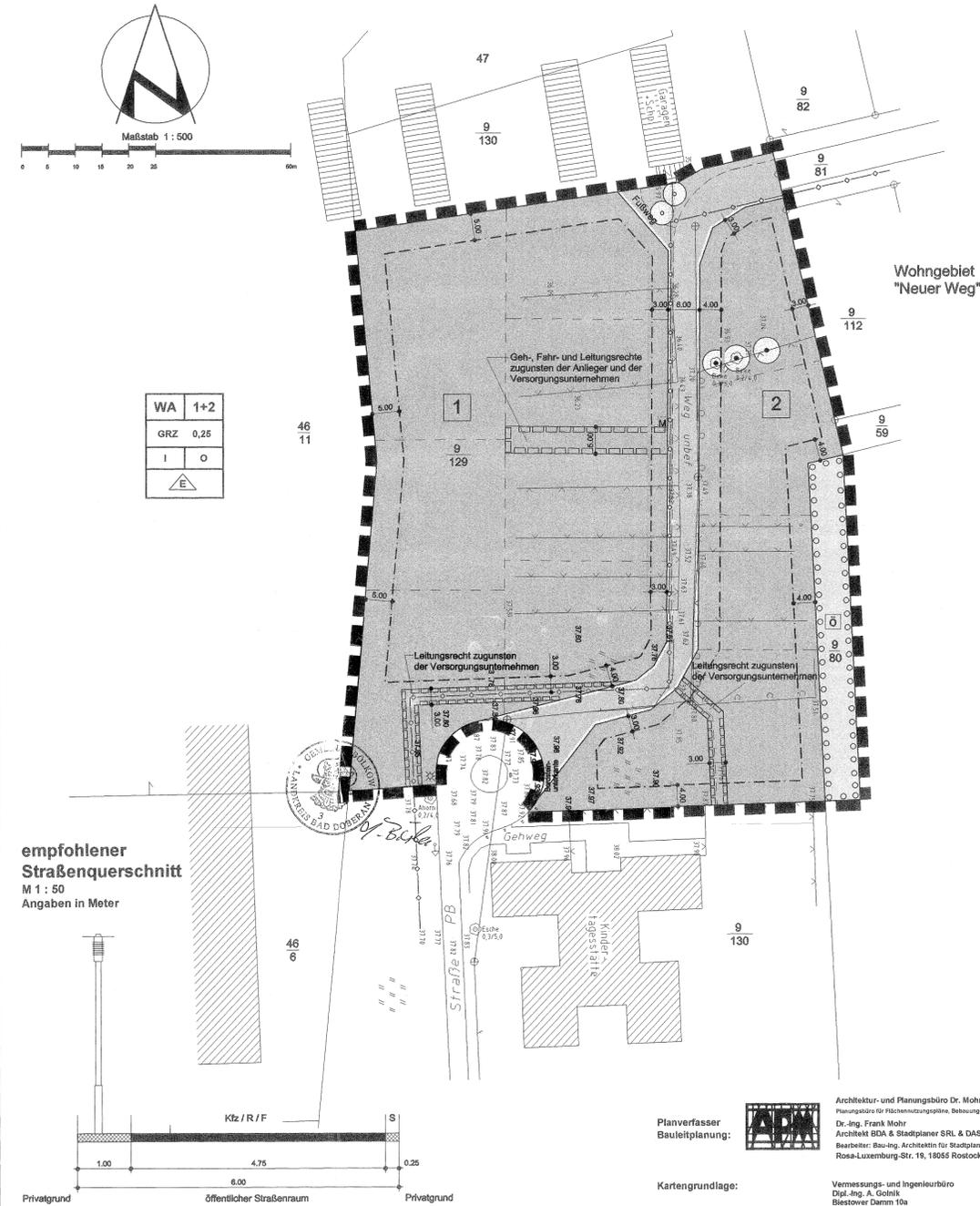
SATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS WOHNGEBIET "NEUER WEG - WEST" IM ORTSTEIL HOHEN LUCKOW, WESTLICH DER EIGENHEIMSIEDLUNG "NEUER WEG", NÖRDLICH DER KINDERTAGESSTÄTTE UND ÖSTLICH BZW. SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG ENTLANG DER LANDESSTRASSE NR. 131 (L131) RICHTUNG BÜTZOW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Bölkow vom 11. 05. 1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Neuer Weg - West" im Ortsteil Hohen Luckow, westlich der Eigenheimsiedlung "Neuer Weg", nördlich der Kindertagesstätte und östlich bzw. südlich der Wohnbebauung entlang der Landesstraße Nr. 131 (L 131) Richtung Bützow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
S = Schutzstreifen

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. 468) 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-)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

o unterirdisch (hier: Fernwärme)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Grünflächen

o öffentliche Grünflächen

Anpflanzungen 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 und Abs. 6 BauGB)

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

o Anpflanzen von Bäumen

o Erhaltung von Bäumen

o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

M Müllsammelplatz

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

30.00 vorhandene Höhe nach HN

2 Nummer des Baugebietes

o vorhandene Flurstücksgrenze

o in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

o vorhandene hochbauliche Anlage

10.0 Bemaßung

Planverfasser Bauleitplanung:

Kartengrundlage:

Planverfasser Grünordnungsplan:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 51415-91-aid
Bearbeiter: Bau-Ing. Architekten für Stadtplanung U. Schmidt AG, MV 2040-95-9-3
Rosa-Luxemburg-Str. 16, 18056 Rostock, Tel.: 3429334, Fax: 3429911

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. A. Gohlk
Bliesdower Damm 10a
18059 Rostock
Tel.: 0381405690 Fax: 03814056970

Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Planungsplanung • Landschaftsplanung • Umweltschutzplanung
Gönnelstraße 17, 18056 Rostock, Tel.: 0381-49 090 82 Fax: 49 099 83

TEIL B

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf benachbarten Grundstücksflächen zu versickern, soweit es der Baugrund zulässt.
PKW-Stellplätze sowie Wegelächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflasterterrassen, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Laubbäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3,00 m sind zulässig.

Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 5 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen. Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2,00 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsrasen zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2 mal verpflanzte, 100 bis 125 cm. Innerhalb der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche am Ostrand des Bebauungsplangebietes ist eine fünfreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste fachgerecht anzupflanzen. Der Baumanteil muß mindestens 2 % der Gesamtanzahl betragen.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken- und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung von 3 Jahren festgesetzt.

Die Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken- und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung von 3 Jahren festgesetzt.

Die Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken- und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Feststellungs- und Entwicklungsplanung von 3 Jahren festgesetzt.

Pflanzenliste
Großkronige Bäume
Rob-Kastanie
Stiel-Eiche
Spitz-Ahorn
Schwarz-Erle
Klein- bis mittelkronige Bäume
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Vogelkirsche
Sträucher
Roter Hartriegel
Schlehe
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hasel
Schneeball
Wein-Rose
Hunds-Rose
Kartoffel-Rose

Aesculus hippocastanum
Quercus robur
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Prunus avium
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Corylus avellana
Viburnum opulus
Rosa rubiginosa
Rosa canina
Rosa rugosa

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

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. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) vom 27.05.1994 (BGBl. I S. 27053, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 03. 1998 (BGBl. I S. 602) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Hohen Luckow. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850 / 02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungs-

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungs-

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06. 08. 1998 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. 07. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 26. 11. 1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23. 12. 1998 bis zum 29. 01. 1999 und vom 25. 01. 1999 bis zum 01. 03. 1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 04. 12. 1998 bis zum 22. 12. 1998 und vom 05. 01. 1999 bis zum 22. 01. 1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 2. 07. 99 wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte inoppositum vorliegt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. 11. 1998 und 11. 05. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 22. 02. 1999 bis zum 01. 03. 1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und revidierten 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 04. 12. 1998 bis zum 22. 12. 1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. 05. 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11. 05. 1999 gebilligt.

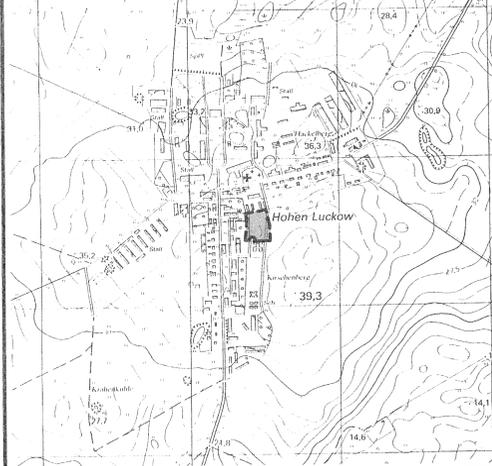
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 22. 02. 2000, Az.: 11/84/2/010-2305-1034, Bz. 4, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekannteten Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. 02. 2000, erfüllt. Die Hinweisblätter beschriftet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 22. 02. 2000, bestätigt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Satow, Ausgabe Bölkow, vom 24. 03. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist 01. 04. 2000 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Bölkow

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

für das Wohngebiet "Neuer Weg - West" im Ortsteil Hohen Luckow, westlich der Eigenheimsiedlung "Neuer Weg", nördlich der Kindertagesstätte und östlich bzw. südlich der Wohnbebauung entlang der Landesstraße Nr. 131 (L 131) Richtung Bützow

Bölkow, Mai 1999
Geändert durch Beschluß vom 29.02.2000