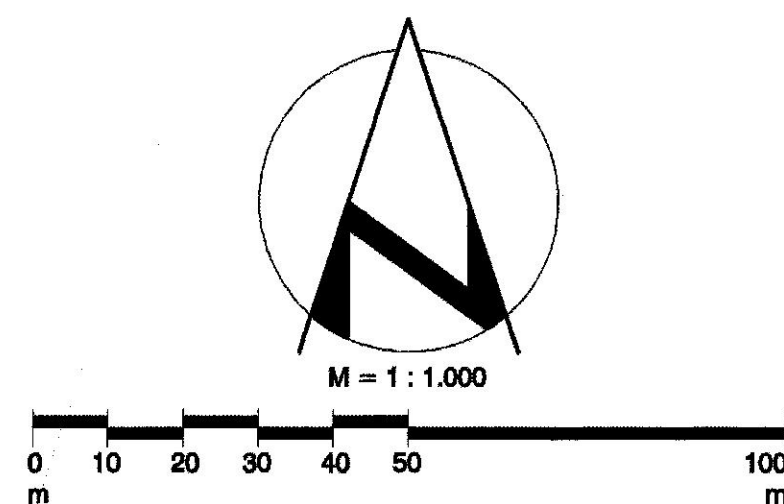


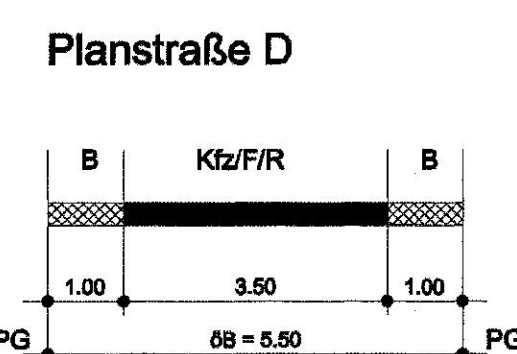
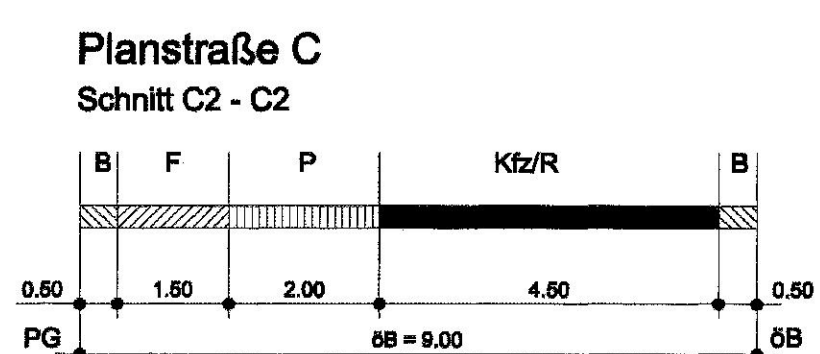
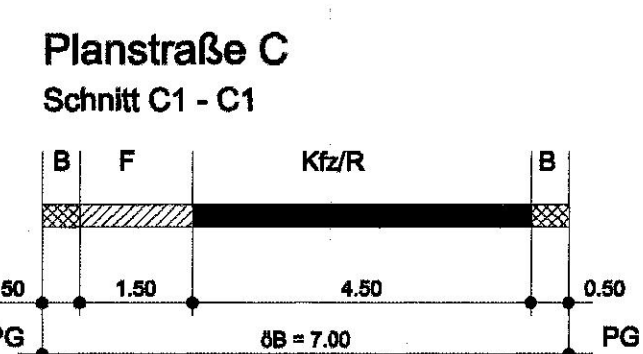
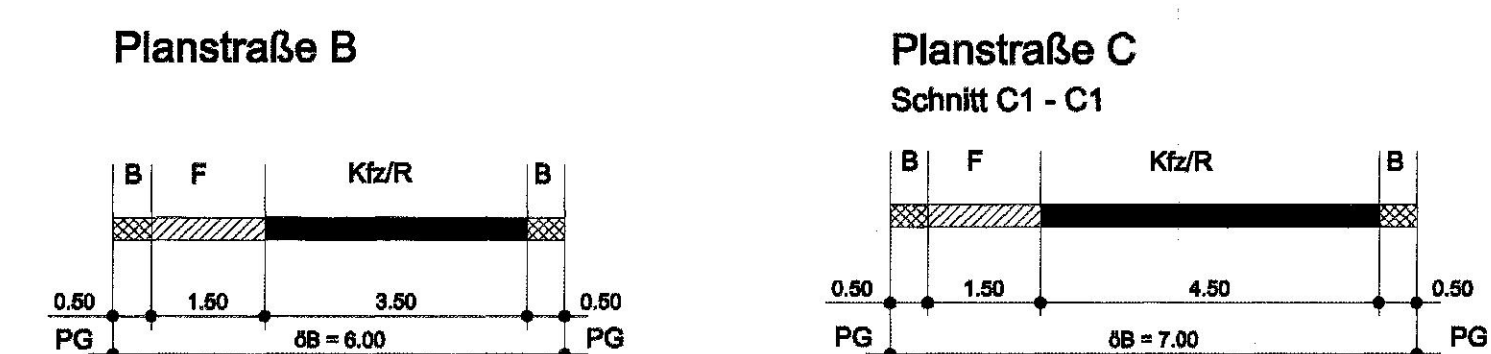
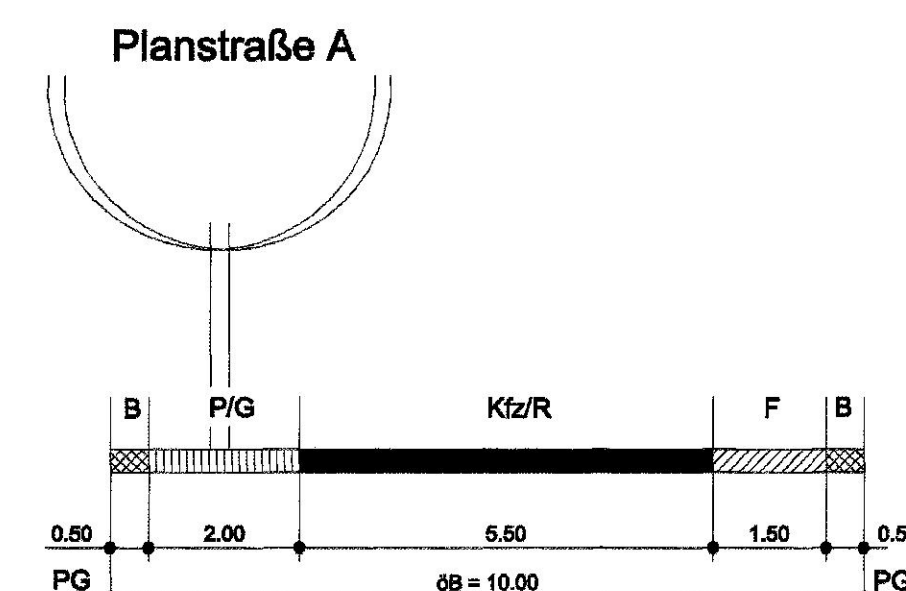
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEbiet HARMSTORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468), ber. 15.06.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 612), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06. 07. 2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet Harmstorf, südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



empfohlene
Straßenquerschnitte
M 1 : 100
Angaben in Meter



Kartellgrundlage:
Vermessungsamt
Verm.-Ing. M. Krütschel
Friedrich-Barnewitz-Straße 1
18119 Waren (Müritze)
Tel.: 0381/724116 Fax: 0381/724197

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), 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 (Planzeichenverordnung 1990-PlanVVO) 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
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Spielplatz
Parkanlage
naturliebende Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen

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 BauGB)

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

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

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach
35 - 49° zulässige Dachneigung

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 LNatG M-V)

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach lokalem Höhensystem
5 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
Bemaßung

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

oberirdisch
oberirdisch (fortfallend)

TEIL B: TEXT

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den nach § 4 Abs. 2 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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe sowie der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der anliegenden Grundstückseigentümer sowie der Versorgungsbetriebe unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind klein- bis mittelgroßkronige Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m zum festgesetzten Standort sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt: Winter-Linde (Tilia cordata), Schwedische Weibere (Sorbus intermedia), Rot-Don (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'), Vogelkirsche (Prunus avium).

Als Mindestqualität für kleinkronige werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, für mittelgroßkronige mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² mit Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke mit einer Breite von 3 m mit heimischen standortgerechten Sträuchern fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzdichte: 1 Stück je 1 m², Qualität: Str 2xv 60-100

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind wie folgt zu schützen:
- mechanische Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sind abzuwehren
- Bodenauf- und abträge sind unzulässig
- unumgängliche unterirdische Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind bis 2 m vom Stamm entfernt möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung emalen werden
- Baumaterialien, Düngemittel usw. dürfen im Kronenbereich nicht gelagert werden
- versiegelnde Bauvorhaben sind im Kronenbereich unzulässig

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

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

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

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35 bis höchstens 45 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in roter, brauner, rotbrauner oder schwarzer Farbe zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

Hinweise:

A Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSOHG 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 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 als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1998 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Planverfasser
Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsgruppe für Flächenutzungsplanung, Bebauungspläne und Raumverordnungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-B1-ald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Reinhard Böhm AK M-V 20/45-65-3d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242021, Fax: 242021

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 31. 08. 1998 bis zum 16. 09. 1998 erfolgt.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 21 Abs. 1 LPBG beteiligt worden.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13. 10. 1998 durchgeführt worden.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. 09. 1998 und 18. 05. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13. 04. 2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung festgelegt.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 05. 2000 bis zum 26. 06. 2000 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 09. 05. 2000 bis zum 24. 05. 2000 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20. 06. 2000 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4.874 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 14. 07. 2000
Krätschel
obv!

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06. 07. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06. 07. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06. 07. 2000 gebilligt.

Bentwisch, 17. 07. 2000
Albrecht
Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 15. 09. 2000 Az. 11/612/01/13 vom 15. 09. 2000 B10 mit Auflagen erteilt.

Bentwisch, 23. 11. 2000
Albrecht
Bürgermeister

11. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeinde vom 09. 11. 2000 erfüllt.

Bentwisch, 23. 11. 2000
Albrecht
Bürgermeister

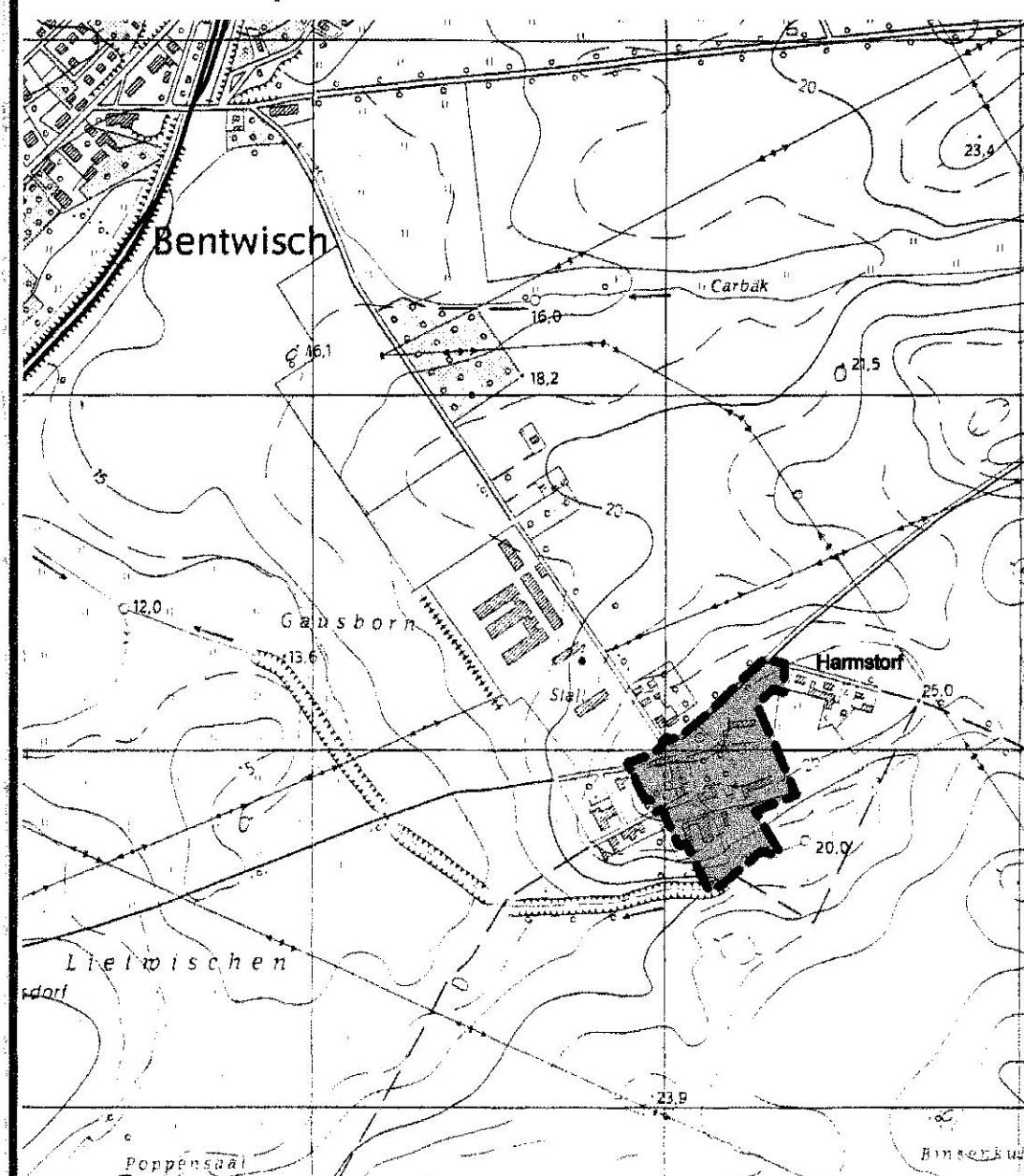
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, 23. 11. 2000
Albrecht
Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist mit Schreiben vom 14. 09. 1998 und 18. 05. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 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 09. 05. 2000 bis zum 24. 05. 2000 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 13. 04. 2000 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung festgelegt.

Bentwisch, 23. 11. 2000
Albrecht
Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Bentwisch

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 10

für das Wohngebiet Harmstorf,
südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf
und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf

Bentwisch, 06. 07. 2000
09. 11. 2000
Albrecht
Bürgermeister