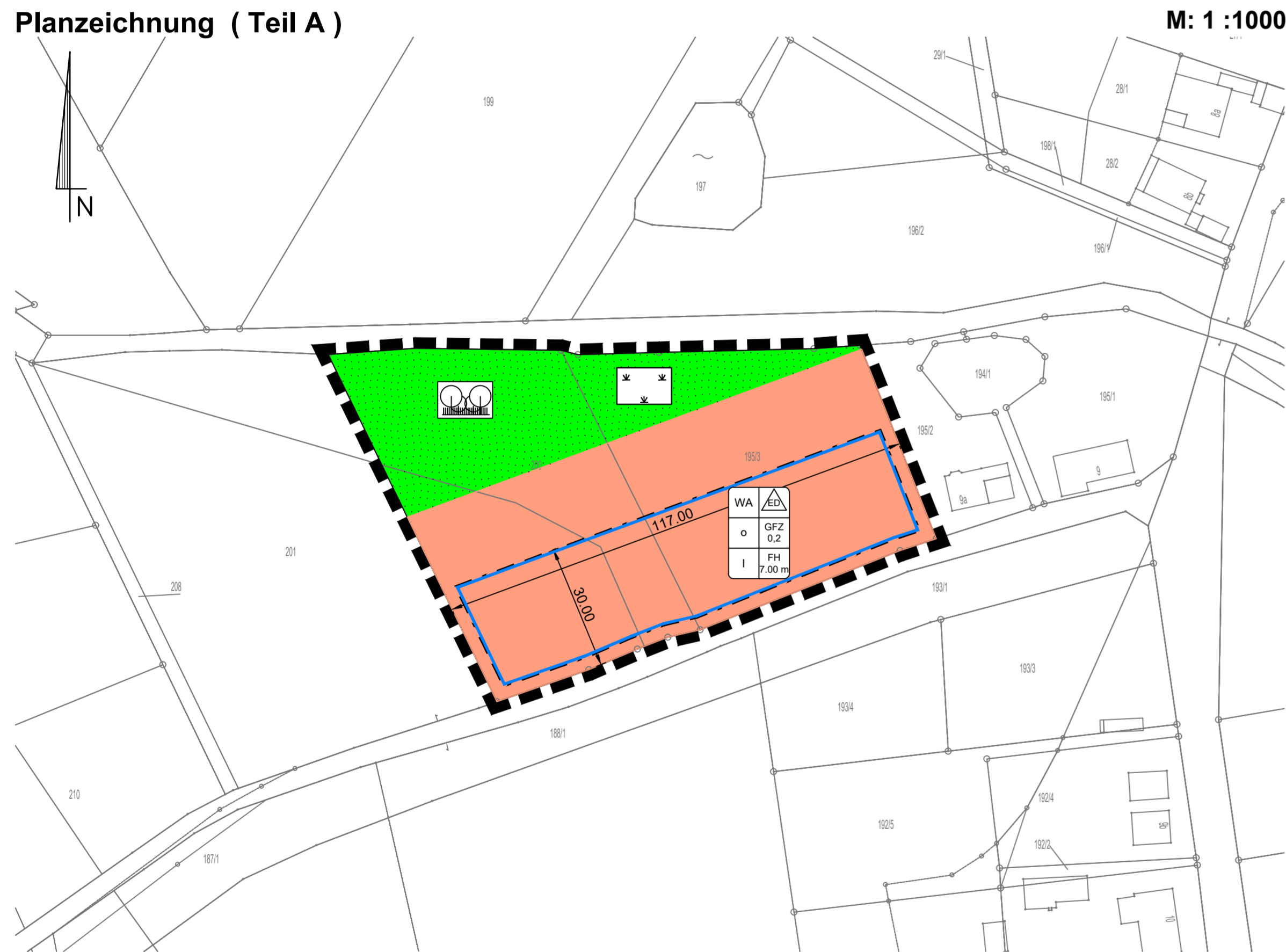


# Satzung der Gemeinde Bentwisch, Amt Rostocker Heide, Landkreis Rostock über den Bebauungsplan Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\*

für das Gebiet südlich der Carbak und nördlich der Straße nach Harmsdorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\*, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), erlassen:  
Es gilt die BauNVO 2017.

## Planzeichnung ( Teil A )



## Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/) vom ..... erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... im Internet unter ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\* mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-städtebauliche-Satzungen/](http://www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-städtebauliche-Satzungen/) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/), vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bentwisch, den ..... Krüger  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Gebäude konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....den..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, den ..... Krüger  
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 \*Wohnbebauung Albertsdorf\* 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/](http://www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/), vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Bentwisch, den ..... Krüger  
Bürgermeister

## Zeichenerklärung

### Planzeichen

#### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I Vollgeschoss
- offene Bauweise
- maximale Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche

#### Zweckbestimmung:

- Pufferzone entlang von Still- und Fließgewässern
- Grünfläche Wiese

#### Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gemarkungsgrenze

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO

### 2. Höhenlage baulicher Anlagen

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 30 cm über dem zu dem jeweiligen Gebäudeabschnitt gehörenden Straßenabschnitt zulässig.

§ 9 Abs. 3 BauGB

### 3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

### 4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 12 BauNVO

### 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Auf dem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Während der Bautätigkeiten ist entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes ab April ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 7. Örtliche Bauvorschriften

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.

### Rechtsgrundlage

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

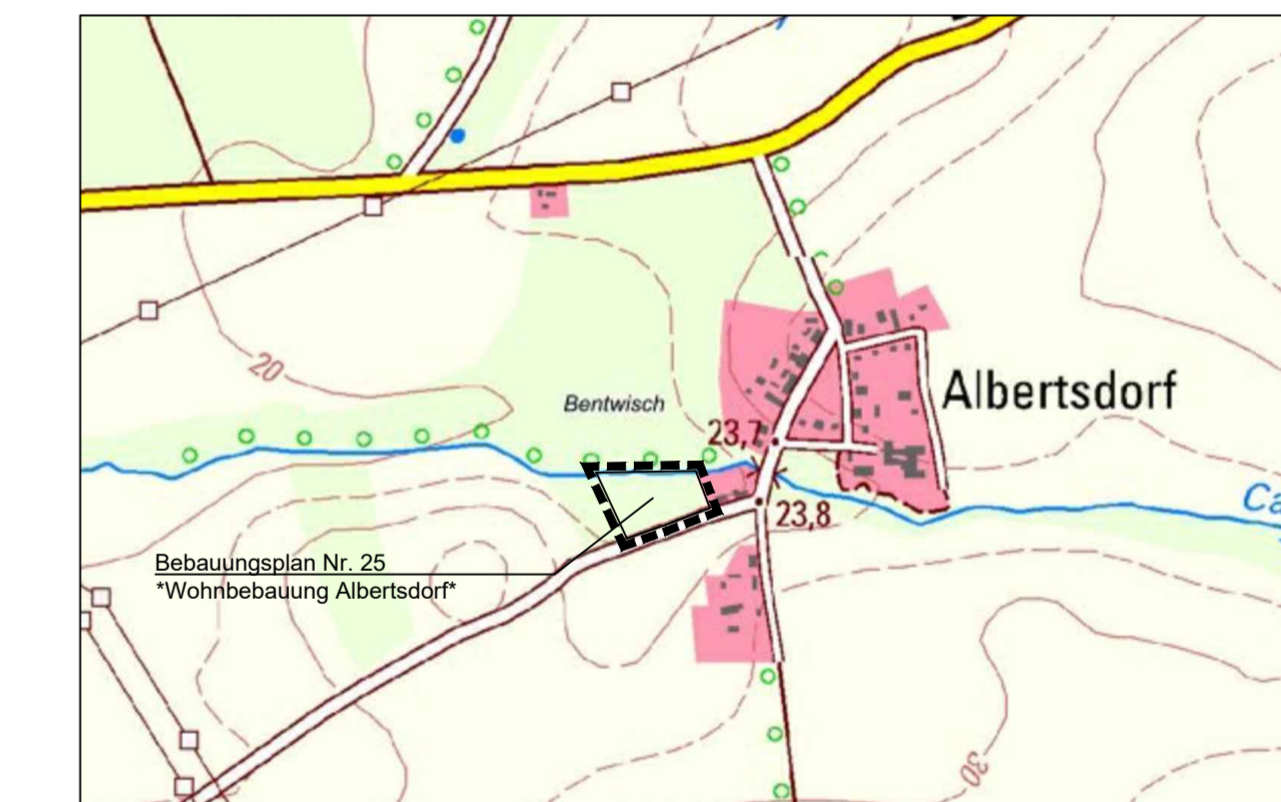
## Hinweise:

### Bodendenkmale

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. "Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherven, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

## Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



## Auslegungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt  
vom: 4.10. 2021  
bis: 5.11.2021

Siegel Unterschrift

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbb  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+ architekten  
ingenieure

Waren (Müritz), den September 2021

## Entwurf

### Satzung der

Gemeinde Bentwisch  
Amt Rostocker Heide  
(Landkreis Rostock)

über den  
Bebauungsplan Nr. 25  
\* Wohnbebauung Albertsdorf\*