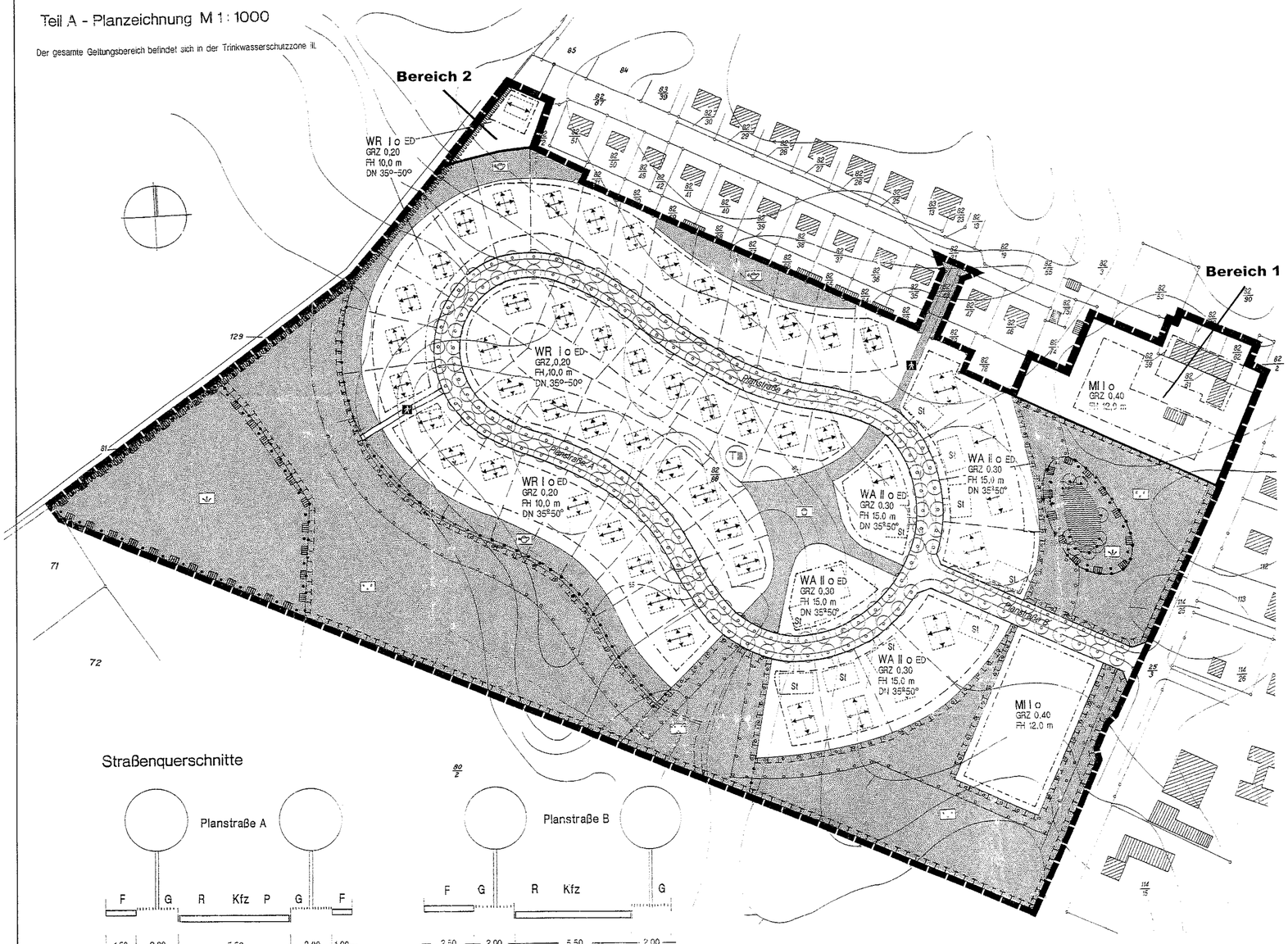
Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 3

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und §§ 3, 4 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) In den festgesetzten Mischgebieten sind Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

(1) Die natürlichen Höhenunterschiede im Gelände des Plangebietes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der strassenseitigen Gebäudefront.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

In den festgelegten Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In den Baugebieten sind Garagen und Stellplätze nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)

(1) Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche ist als naturnahe Parkanlage zu gestalten. Dazu sind die Flächen als blütenreicher Landschafsrasen mit 15% Wildkräuteranteil anzusäen und dauerhaft zu erhalten sowie entlang des Wanderweges Gehölzgruppen (Straucharten gem. 5(3)) anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, die Grasflächen zweimal jährlich (Juni und August) unter Entfernung der Mahd zu mähen. Der Einsatz von Düngern und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(2) Die festgesetzten Dauergrünlandflächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Dazu sind die Flächen entweder einmal jährlich im August unter Entfernung der Mahd zu mähen oder es ist eine leichte Beweidung vorzunehmen, wobei der Krautsaum der gem. 5(3) neu anzulegenden Heckenpflanzung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zaun in 5 m Abstand) vor Verbiß zu schützen ist. Teilbereiche können auch einer Eigenentwicklung überlassen werden, spätestens alle 5 Jahre sind jedoch nachkommende Sträucher zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und/oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(3) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mehrreihige, gestufte Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgender Aufbau vorzunehmen:

Innenbereich: 3-reihige Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Salweide (Salix caprea), Schwarzweide (Salix nigra), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) und/oder Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), einmal verschult.

Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus exelsior), Mehlbeere (Sorbus aria) und/oder Eberesche (Sorbus aucuparia).

Mantelzone: beidseitig des Innenbereiches anzupflanzende, niedrige Büsche folgender Arten: Besenginster (Cytisus scoparius), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Kriechweide (salix repens), Hundsrose (Rosa canina) und/oder Brombeere (rubus fructicosus).

Krautsaum: beidseitiger, min. 2 m breiter Krautstreifen

(4) Die auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzende Hecke ist regelmäßig durch einzelstammweises (alle 2 bis 3 Jahre) Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden als mehrstufige Hecke zu entwickeln und zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen. Für die Heckenanpflanzung ist eine dreijährige Herstellungspflege zu gewährleisten. Der Krautsaum ist sporadisch (alle 3 bis 4 Jahre) zu mähen.

(5) Auf den Baugrundstücken in den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind je angefangener 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum einheimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Die erstmalige Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 5(1) bis 5(3) ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen und 5(5) spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

(7) Eine Befestigung des örtlichen Wanderweges innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist ausschließlich mit Kiesbelag auf einer Breite von max. 2,0 m zulässig.

(8) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den festgesetzten Stellen Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre) oder Scharlach-Kastanien (Aesculus hippocastanum carnea) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, dreimal verschult, abschnittsweise einheitlich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Während der Bauphase ist durch geeignete Mittel (Stammabdeckungen, Errichtung eines Bauzaunes zum Schutz gefährdeter Flächen etc.) dafür Sorge zu tragen, daß keine vorhandenen Gehölze durch die Bautätigkeit beschädigt werden.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 6 BauGB)

(1) Die vorhandenen Feuchtbiotope sind als geschützte Biotope nach § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind danach unzulässig.

(2) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und als Kopfbäume zu pflegen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

8. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 und § 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind nur zulässig als: Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazugepflanzter Laubholzhecke oder als Holzzaun. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 90 cm.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk, glattverputztes Mauerwerk oder Holzverschalungen in den Farben Grau, Weiß oder Beige. Holzverschalungen sind dabei für Hauptgebäude nur bis maximal 30 % der Fassadenfläche zulässig.

(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune Betonpfannen zugelassen. Bei rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind auch braune Betonpfannen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zwischen 5-20 Grad mit abweichender Dacheindeckung zugelassen.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(6) In dem Reinen Wohngebiet sind Nebengebäude, Garagen und Stellplätze in der vorderen Flucht mit dem dazugehörigen Hauptgebäude oder hinter dieser vorderen Flucht zu errichten.

planung: blanck architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
Dr.-Leber-Str. 77, 23966 Wismar Tel. (03841) 20 00 46, 21 18 37 Fax (03841) 21 18 63

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, 4 und 6 BauNVO)

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- DN – Dachneigung
- ED – nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Radweg
- örtlicher Wanderweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Parkanlage, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Dauergrünland, öffentlich
- Feuchtbiotop, öffentlich
- Hausgarten, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Soll
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III)

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern Bepflanzung

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- geschütztes Biotop gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern

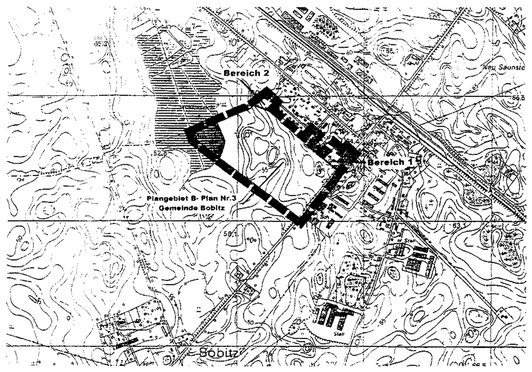
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 5/20 – Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Übersichtsplan M 1 : 10000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 03.06.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bobitz für die Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz, Flurstück 82/48 und 82/80 (teilweise), begrenzt im Südosten durch die B 208, im Südwesten durch Ackerflächen, im Nordwesten durch die Gemeindegrenze und im Nordosten durch die Flurstücke 82/63 bis 82/72, 82/72, 82/31, 82/35, 82/47, 82/79, 82/78, 82/74 und 82/43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im November 95 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Bad Kleinen, dem "Wegweiser", erfolgt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 11.12.95 bis 29.12.95 durchgeführt worden.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am [illegible] des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.04.96 bis zum 09.05.96 während der Dienststunden 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, am 27.03.96 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Bad Kleinen, dem "Wegweiser", bekanntgemacht worden.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 13.09.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 13.9.2006 (Siegel) Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Kattner Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.06.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.96 gebilligt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Teilgenehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.02.97 Az.: VIII 232a – 512.113 – 58.011 (3) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.07.97 erfüllt., die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.03.98 Az.: VIII 232a – 512.113 – 58.011 (3) bestätigt und die Genehmigung der bislang von der Genehmigung ausgenommenen Bereiche erteilt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.06.06 beschlossen, die Genehmigung des Bebauungsplanes teilweise bekannt zu machen. Die Bekanntmachung wird auf die Mischgebietsfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der B 208 (Bereich 1) und das zur Ergänzung der Wohnbebauung am Ende der Gartenstraße ausgewiesene Grundstück (Bereich 2) beschränkt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung für die Bereiche 1 und 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bobitz, den 20.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes für die Bereiche 1 und 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.06.06 ortsüblich bekannt gemacht 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung für die Bereiche 1 und 2 ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 29.06.06 in Kraft getreten.

Bobitz, den 30.6.2006 (Siegel) Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 3

für die Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz, Flurstück 82/48 und 82/80 (teilweise), begrenzt im Südosten durch die B 208, im Südwesten durch Ackerflächen, im Nordwesten durch die Gemeindegrenze und im Nordosten durch die Flurstücke 82/63 bis 82/72, 82/31, 82/35, 82/47, 82/79, 82/78, 82/74 und 82/43.

Landkreis Nordwestmecklenburg Geodatenservice