

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 BARGESHAGEN "AN DER B 105"

KREIS BAD DOBERAN FLUR 1, FLURSTÜCKE 29 + TEILSTÜCK AUS 91

M 1:500 EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 Landesbauordnung M-V

Satzung der Gemeinde Bargeshagen über den Bebauung für das Gebiet "An der B 105"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 22. April 1994 (G. I. S. 132) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31. März des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Gebiet "An der B 105" (Flur 1, 29 u. Teilstück aus 91), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 BauNVO)

 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gaststättenbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet werden zugelassen (§ 3 BauNVO)

 - Wohngebäude

Alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Bauweisen** (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 22 BauNVO)

In offener Bauweise erfolgt die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Abweichend davon kann gem. § 22 Abs. 4 im Mischgebiet die Gebäudelänge auch mehr als 50 m betragen.
 - Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1.24 BauGB)

Die Außenwände, Fenster und Dächer müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III, IV, V gerecht werden.

Außenwände, Fenster	LPB III	LPB IV	LPB V
erf. R w, res (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungstätten)	35 dB	40 dB	45 dB
erf. R w, res (Bürosräume u. Ähnliches)		35 dB	40 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt nicht für Büroräume und Ähnliches im Lärmpegelbereich III.

Fenster von Schlafräumen sind folgendemorts anzuordnen: - im Lärmpegelbereich III im Nord-, Ost-, bzw. Westrichtung - im Lärmpegelbereich IV u. V in Nordrichtung

Falls dies nicht möglich ist, sind die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
 - Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Lbau M-V)

Auf den Gebäuden sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen u.a. auch Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 46° betragen. Die Dachbedachungen sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Für die Dachbedachung sind rote und anthrazit farbige im Rahmen derRAL Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischenstufen zulässig.

Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden. Für helle Außenwände sind raue Putze und helles Sichtmauerwerk nebeneinander zugelassen. Bei Sichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine / Klinkersorten verwendbar.

Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche sind mit Naturbaustoffen gestaltbar.

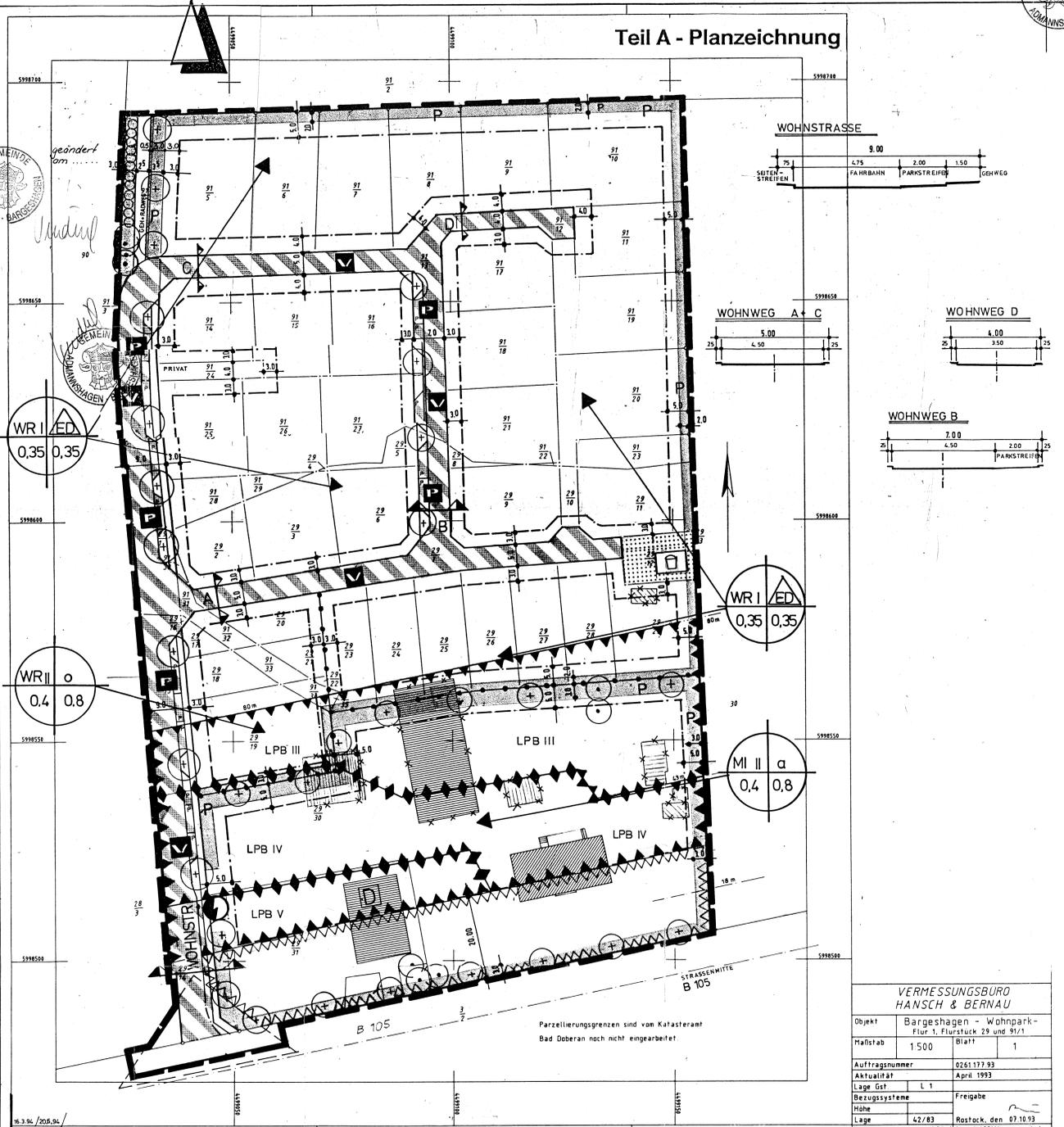
Für Doppelhäuser sind nur einheitliche Dach- und Außenwandmaterialien sowie ein einheitlicher Farbton zulässig.
 - Sichtdreiecke**

Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedlungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.
 - Verleumdung, Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Lbau M-V)

Die Wohnstraße erhält einen Asphaltbelag, die Wohnwege Betonpflaster. Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen.
 - FESTSETZUNGEN aus dem Grünordnungsplan** (gem. § 9 Abs. 1.25 BauGB)
 - Die für Hecken vorgesehenen Flächen sollen mit freiwachsenden Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die innerhalb dieser Flächen mit einem Anpflanzloch ausgehauenen heimischen, standortgerechten Laubbäume sind in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Einfriedlungen sind nur auf der Innenseite der Pflanzung in einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig.
 - Einfriedlungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Strüchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedlungen erreichen. Die Einfriedlungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
 - In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Strüchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückezufahrten genutzt werden.
 - Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein großkröniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten. Der Fuß- und Radweg innerhalb dieser Flächen ist mit wasserbegleitender Wegedecke herzustellen.
 - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsgläser, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem auf die Vorflut abgeben werden.
 - Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Recht bzw. Frühjahr) zu realisieren. Durchzuführende Ersatzmaßnahmen sind abzustimmen.
 - Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt** (gem. § 8 Abs. 2 BNatSchG)
 - Schaffung eines Kleingewässers (mind. 800m² Fläche) auf dem Flurstück 12 der Gemarkung Steinbeck Flur 1. Dabei sind die Ufer flach zu gestalten. Mindestens ein Drittel ist auf eine Mindesttiefe von 1,20 m zu bringen, ein weiteres Drittel ist auf eine Wassertiefe von ca. 30 cm zu bringen. Eine kleine Insel von mindestens 20 m² ist zu belassen. Die Nordseite ist mit Grauwälden - Salix cinerea zu bepflanzen.
 - Anpflanzungen sind entlang der Gräben in der Gemarkung Steinbeck Flur 1 auf den Flurstücken 18, 67/1 und 87/1 vorzunehmen. Die teilweise vorhandene Begrünung ist zu ergänzen bzw. neu anzupflanzen auf einer Länge von 700 m. Die Pflanzungen sind hauptsächlich mit Silberweiden Salix alba, etwa 10 % der Pflanzung an Großgehölzen mit Stieleichen - Quercus robur vorzunehmen. Zwischen die Großgehölze sind gruppenweise Pflanzungen von einheimischen dornerreichen Strüchern (Hundsrose - Rosa canina, Weißdorn - Crataegus monogyna und Brombeere - Rubus fruticosus) mit einem Gesamtumfang von 20 % der Pflanzung vorzunehmen.
 - Vor Beginn der Ausführung der Ersatzmaßnahmen hat in einem Vororttermin zwischen Kreisverwaltung Bad Doberan, dem Bauträger und dem Landwirt eine Abstimmung zu erfolgen.
 - Die Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet vorzunehmen.
 - Für die Pflege der Anpflanzungen bis zum Anwachs, aber mindestens 2 Jahre ist der Bauträger verantwortlich zu machen.
- Hinweise zum Bodendenkmalchutz**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten Bodendenkmalfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. Dann ist unverzüglich die Untere Bodendenkmalchutzbehörde Bad Doberan, Herr Häußler, zu informieren. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters der Behörde zu sichern, die Erdarbeiten sind einzustellen.

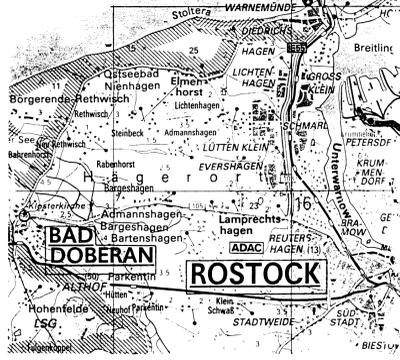
Teil A - Planzeichnung



Teil A - Planzeichen / Festsetzungen - Erläuterungen

- PlanZV vom 18.12.1990
- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)
- WR I ED reines Wohngebiet (33 BauNVO)
- Mi II Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)
- D Denkmalgeschütztes Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.10, Abs. 6 BauGB)
- Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen LPB - Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1.24 u. Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Parzellengrenze
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- P Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Gebäude
- wegfallendes Gebäude
- Trafo-Station (§ 9 Abs. 1.12 u. Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)
- Baum mit Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Baum mit Pflanzgebot und Standortbindung (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Urberechtigter geschützt Vervielfältigung verboten
- Strauchpflanzung im öffentlichen Grün (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)

VERMESSUNGSBÜRO HANSCHE & BERNAU	
Objekt	Bargeshagen - Wohnpark-Flur 1, Flurstück 29 und 91/1 Blatt
Maststab	1:500
Auftragsnummer	0261177/93
Aktualität	April 1993
Lage GSt	L 1
Bezugssysteme	Freigabe
Höhe	42/83 Rostock, den 07.10.93
Urberechtigter geschützt	Vervielfältigung verboten



Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Beratung + Planung Gelle Gelle
 Gelle-Neve
 Telefon (05141) 52051/52
 Telefax (05141) 52053
 ROSTOCK, S. KALISCHHOFF
 11.11.1993

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.07.1993... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 26.07.1993 bis zum 26.07.1993 erfolgt.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.07.1994 durchgeführt worden.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.93... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.07.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben ab dem 26.07.1994 bis zum 08.09.1994 während folgender Zeiten 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, am 26.07.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.10.1994 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagesicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt.
- Bad Doberan, den 25.10.94... Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
- Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung ab dem 08.09.1994 bis zum 26.07.1994 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den 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, durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Bargeshagen, den 26.07.94... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.05.94... durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.07.1994 gebilligt.
- Bargeshagen, den 26.07.1994... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.1994... durch den Landrat des Kreises Bad Doberan vom 22.06.1994... bestätigt.
- Bargeshagen, den 18.10.1994... Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßig beschlossenen Bebauungsplan vom 22.06.1994... bestätigt.
- Bargeshagen, den 17.10.1994... Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind im Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.1994... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.10.1994... in Kraft getreten.
- Bargeshagen, den 18.10.1994... Der Bürgermeister