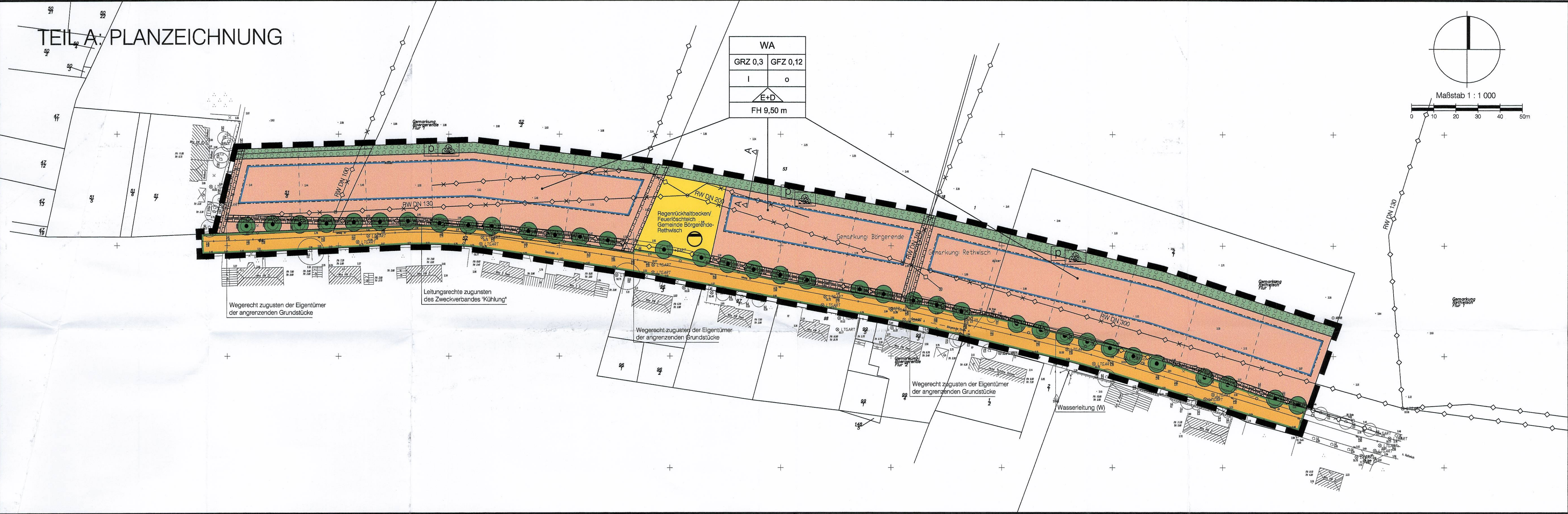


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER BÖRGERENDER STRASSE / SEESTRASSE

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVöBL M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVöBL M-V 2002 S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet nördlich der Bürgerender Str./ Seestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (GGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
----	------------------------	--------------

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschäftsfächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfäche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
E+D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNGB)
---	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG; EINSCHLIESZLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON REGENWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNGB)

---	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNGB)
-----	--	----------------------------

Zweckbestimmung:

---	Abwasser
-----	----------

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNGB)
---	Grünflächen
p	private Grünflächen

Zweckbestimmung:	
---	Strauchpflanzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNGB)

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 BauNGB)

	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter	
---	vorhandene Höhe nach HN
---	vorhandene Flurstücksgrenze
---	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
---	Flurstücksbezeichnung
---	vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (hier: Regenwasser, wegfallend)
---	vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (hier: Trinkwasser)
---	Schnittführung

TEIL B: TEXT

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauNGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB; § 4 BauNVO)
- In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB; § 20 BauNVO)
- Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
 - Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe ist die Höhe der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen mittig zwischen den jeweils seitlichen Grundstücksgrenzen in der Achse des Gehweges.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNGB)
- Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist, soweit seine weitere Funktion als Feuerlöschbehälter hierdurch nicht beeinträchtigt wird, so anzulegen, dass es sich naturnah entwickelt. Ufer und Böschungen des Beckens sind mit Neigungen von 1:3 bis 1:5 auszuführen.
 - Zum Schutz des natürlichen Reliefs und des Bodens sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,30 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abträge für das Anlegen von Gartenteichen.

- Leistungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNGB)
- Innerhalb des Baugebietes (WA) sind mit Leistungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leistungsrecht umfasst die Befugnis des Begünstigten, 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 BauNGB)
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes, ist eine 4,5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke mit einem Anteil von mindestens 15 % Überhältern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuss, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Eberesche und Feldahorn. Pflanzqualitäten:
 - Überhälter: 8-10 cm Stammumfang, 2x verpflanzte Baumschulqualität
 - Heckenpflanzen: 1/3 2x verpflanz, 100 - 150 cm, 2/3 2x verpflanz, 60 - 100 cm

- Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) aus nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Stieleiche, Birke, Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Rosskastanie, Vogelkirsche sowie Kultursorten genannter Arten. Anstelle von Laubbäumen ist das Pflanzen von Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind um das Regenrückhaltebecken 50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Flächen Pflanzungen von Sträuchern in Gruppen vorzunehmen. Es sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgeführten Arten zu verwenden. Je 1,5 m² ist ein Strauch anzupflanzen.

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNGB)
- Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume, nördlich der Bürgerender Straße / Seestraße, sind auf Dauer zu erhalten. Unumgängliche unterirdische Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind bis 2,50 m vom Stamm möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung erhalten werden.

- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauNGB)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässig.

- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauNGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung zwischen 25 und 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind, soweit sie nicht röhrendgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 - Einfriedungen zu den Verkehrsflächen (südliche Grundstücksgrenzen) sind nur in einer Höhe von bis zu 1 m zulässig.
 - Mülltonnenstandplätze im straßenseitigen Bereich sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzäunen zu umschließen.
 - Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauNGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale, deren tatsächliche untertägige Ausdehnung unbekannt ist. (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V) (siehe hierzu Hinweise A und B)

- Hinweise
- A Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)
- B Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
- Denkmale beseitigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)
 - in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)
- C Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNGB ist am durchgeführt worden.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

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

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplans, 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 nach § 3 Abs. 2 BauNGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 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: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Fiebig ObvI

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

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

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

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt. Mit Bescheid vom Az: wurde festgestellt, dass Rechtsverstöße / keine Rechtsverstöße vorliegen.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Die Rechtsverstöße wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom beachtet. Des wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom Az: bestätigt.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

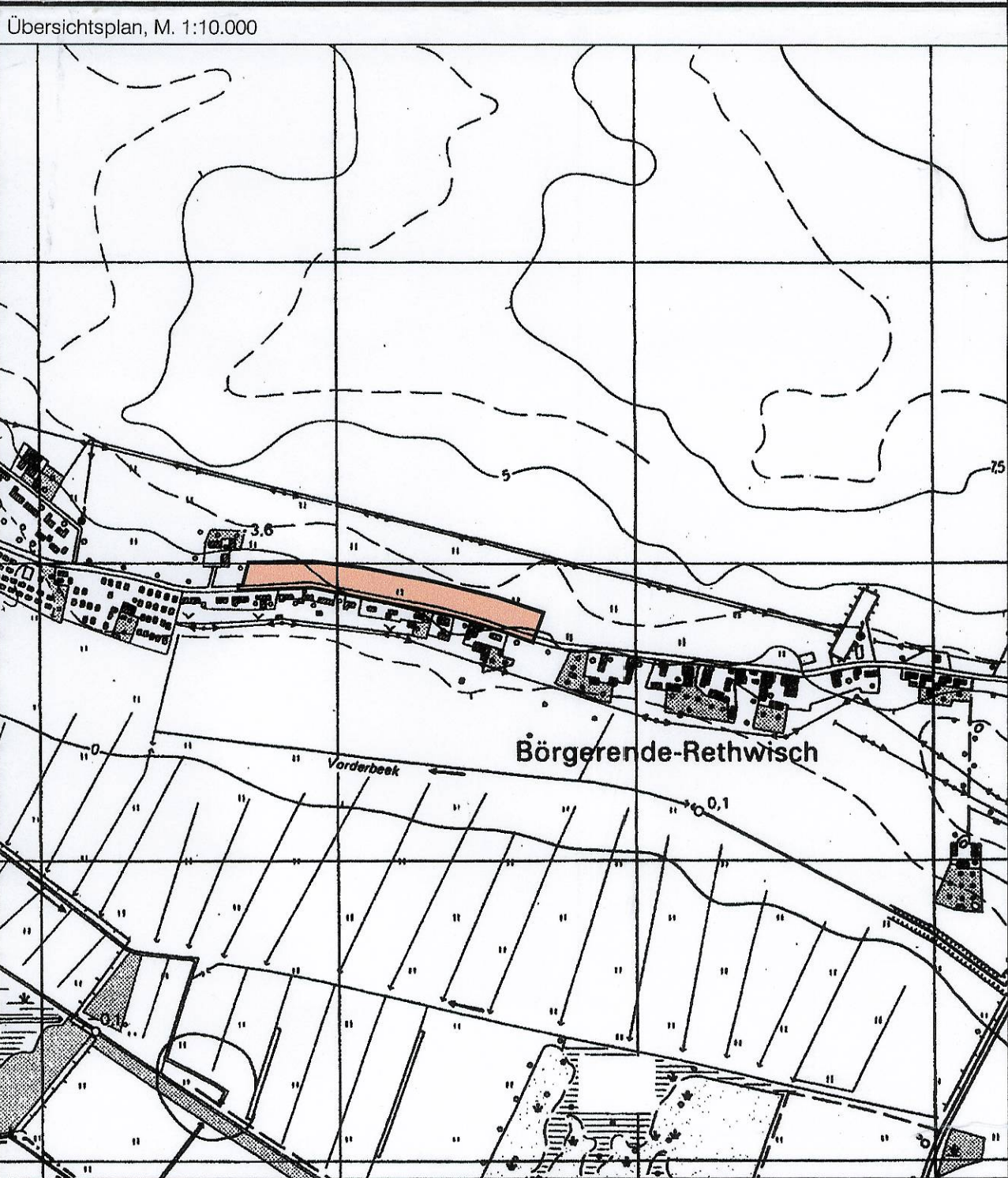
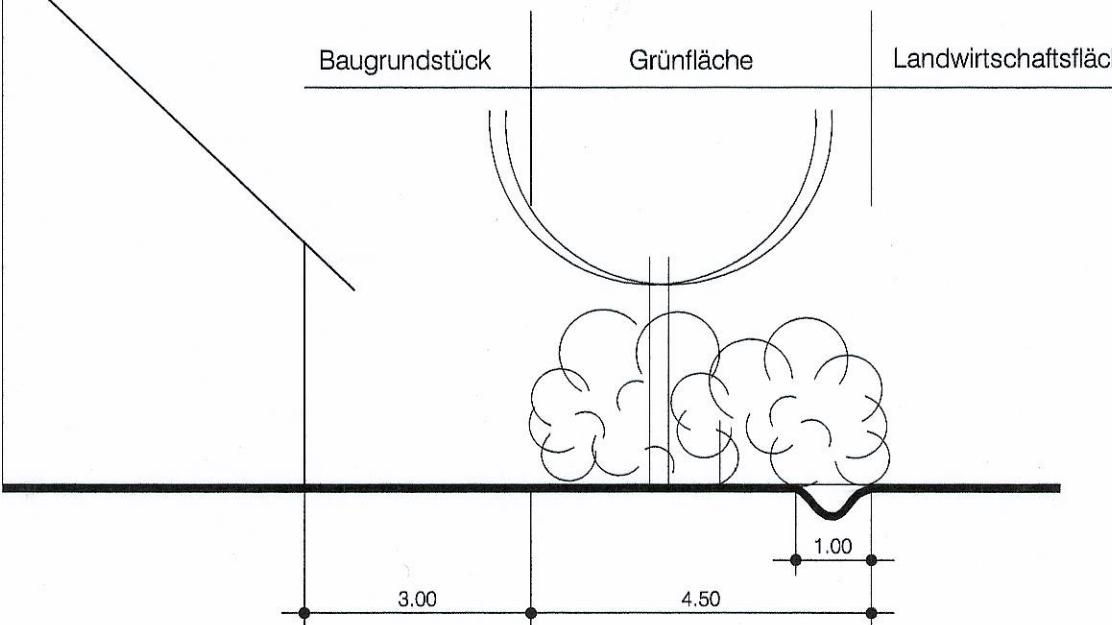
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom bis zum durch Aushang 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. 2 BauNGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 2 BauNGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bürgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

Schnitt A
Maßstab 1:100



GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Wohngebiet
nördlich der Bürgerender Straße / Seestraße

- Entwurf -