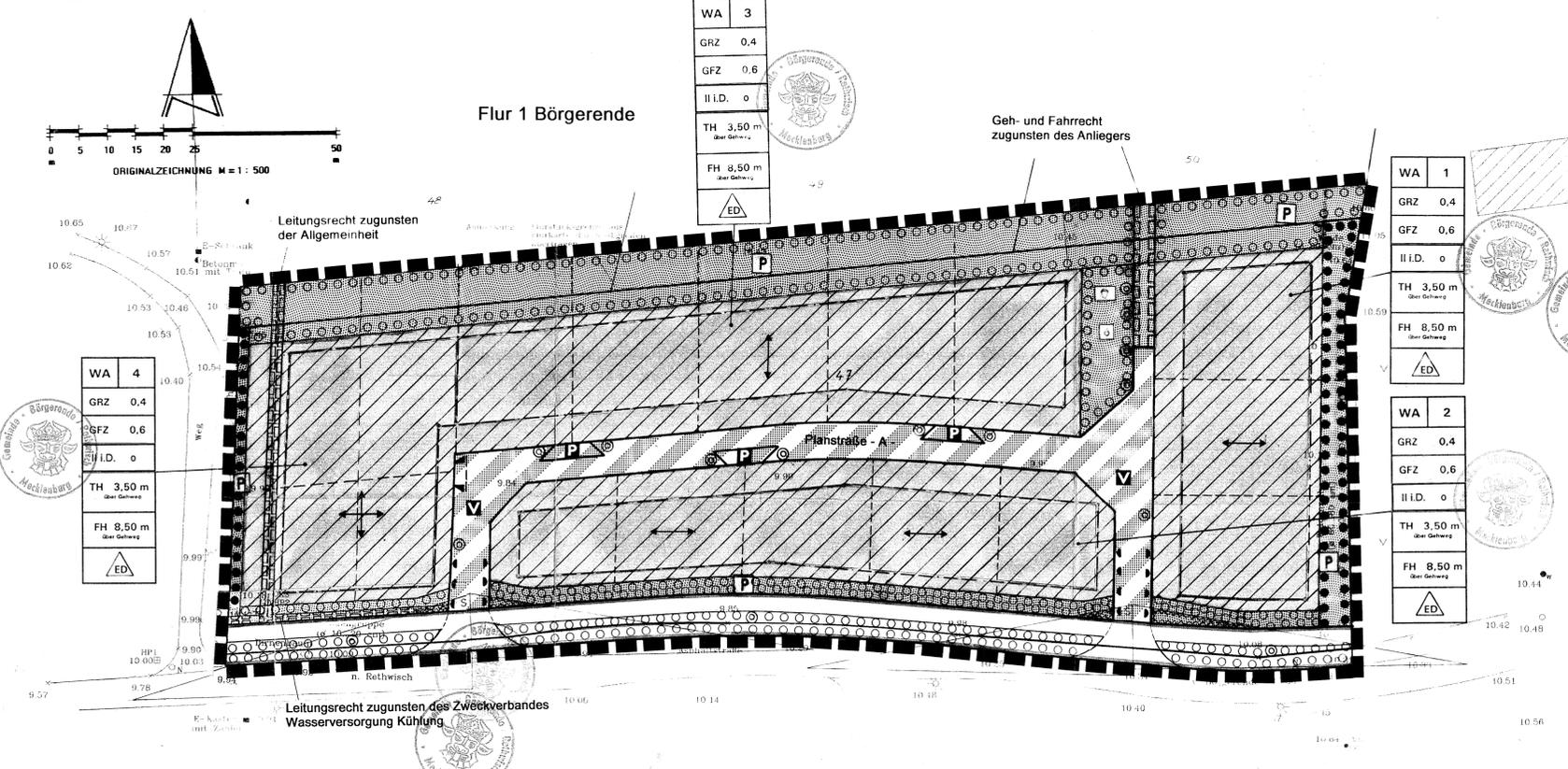


# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.3 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER SEESTRASSE IN BÖRGERENDE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) (sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet, nördlich der Seestraße in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Bauvorschrift
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
GRZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
II.D.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschos nur im Dach zulässig	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg	
FH	Firshöhe als Höchstmaß über Gehweg	
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
—	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Zweckbestimmung:	
□	Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
□	Verkehrsberühigter Bereich	
—	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
—	Einfahrtbereich	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
□	GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
□	Grünflächen	
○	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
—	Zweckbestimmung:	
□	Spielfeld	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	In Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
—	Flurstücksbezeichnung	
△	Sichtdreieck	
○	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
●	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	
—	STÄDTISCHE FESTSETZUNGEN	
—	Firstrichtung	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
S	Sichtfläche	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
—	KENNZEICHNUNGEN	
9.84	vorhandene Höhe (örtlich)	
3	Nummer des Baugebietes	

## TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
  - Wohngebäude
  - die Versorgung des Gebietes dienende, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
- An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm, gemessen von der Fahrbahnrinne, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**

- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 30 Grad bis wenigstens 45 Grad festzusetzen. Das erstgebaute Haus gibt im Baufeld die Dachneigung aller Gebäude des jeweiligen Baugebietes an.
- Die Dächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in einheitlicher Farbe je Baugebiet zu decken. Die Vorzugsfarbe ist Rot.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
- Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Flächen sind als Zäune oder als Heckeneinfriedung aus Laubbäumen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune und lebende Hecken bis 1,50 m Höhe oder sonstige Strauchpflanzungen zulässig.
- Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

**III. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:**

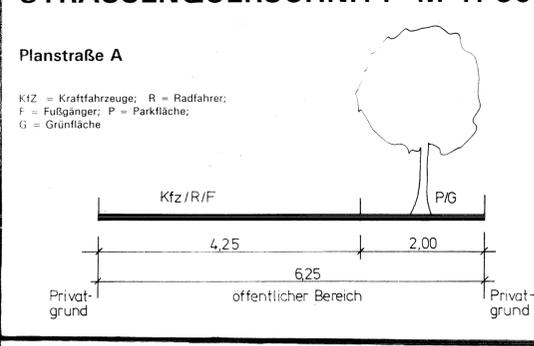
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes, ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuß, Hundsrösche, Schlehe, Holunder, Weißdorn und Feldahorn.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Süden des Plangebietes, ist eine Baumreihe zu setzen. Der Abstand der Bäume darf höchstens 10 m betragen. Es ist Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.
- Für das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße, sind einheimische standortgerechte Laubbäume (z.B. Sorbus intermedia oder aucuparia) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten geringfügig verändert werden.
- In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
- Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasengrunderpflaster.
- Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Im Westen des Plangebietes festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darf ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschuttwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

**Hinweise:**

**A**  
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Forder sowie der Arbeiten.

**B**  
Wenden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:  
- abstraher Geruch  
- anomale Färbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet.  
Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

## STRASSENQUERSCHNITT M 1: 50



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 04. 08. 1992 erstellt durch Vermessungsbüro Fiebig & Partner Augustenstraße 1, O-2500 Rostock 1

Planverfasser: **APR**

Bauleitplanung: **APR**

Architekten & Planer Rostock GmbH  
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d  
Rosa-Luxemburg-Str. 15, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

Bearbeitungsstand: 30. 06. 1993

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. 09. 1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23. 09. 1992 bis zum 25. 10. 1992 erfolgt.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zugehörige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24. 09. 92 durchgeführt worden. 14. 10. 92

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. 10. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24. 09. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt 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. 09. 1992 bis zum 24. 10. 1992 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 Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23. 09. 1992 bis zum 15. 10. 1992, durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 26. 07. 1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechnigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgelehnt werden.

Bad Doberan, 26. 07. 1993 (Siegelabdruck) Im Auftrag des VVK-Ämtes, 3 O-2500 Bad Doberan

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. 09. 1993 und 30. 06. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. 06. 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. 06. 1993 gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, 23. 09. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28. 09. 1993, Az. 1609-522/93, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Börgerende-Rethwisch, 01. 02. 1994 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekannteten Beschluß der Gemeindevertretung vom 28. 11. 1993 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01. 01. 1994 bestätigt.

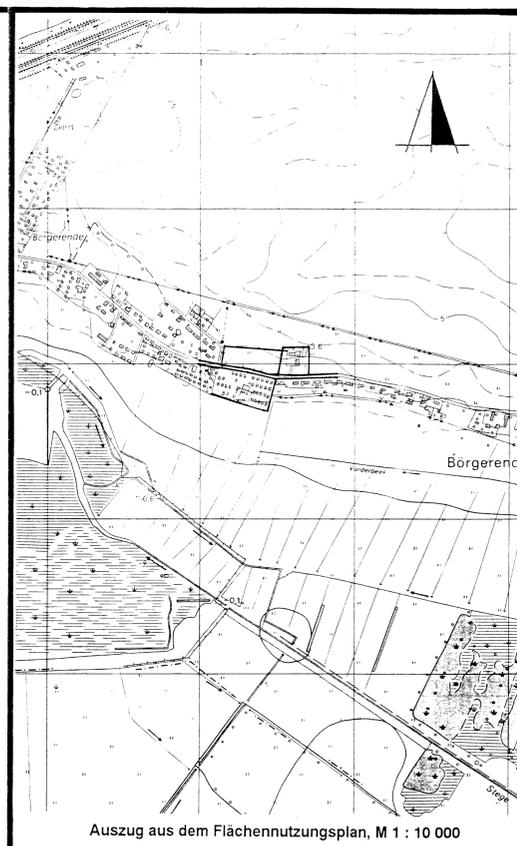
Börgerende-Rethwisch, 01. 02. 1994 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

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

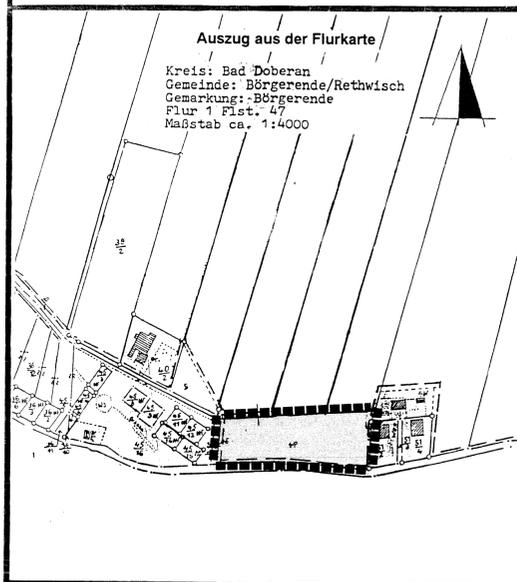
Börgerende-Rethwisch, 01. 02. 1994 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister

13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 02. 01. 1994 bis zum 24. 01. 1994 durch Aushang örtlich bekanntgemacht 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlösche von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24. 07. 1994 in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch, 01. 02. 1994 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



Auszug aus der Flurkarte

Kreis: Bad Doberan  
Gemeinde: Börgerende/Rethwisch  
Flur 1 Flst. 47  
Maßstab ca. 1:4000

**BÖRGERENDE-RETHWISCH**  
Kreis Bad Doberan/Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 3**  
für das Wohngebiet  
nördlich der Seestraße  
in Börgerende

Börgerende-Rethwisch, 30. 06. 1993 (Siegelabdruck) Baumgardt Bürgermeister