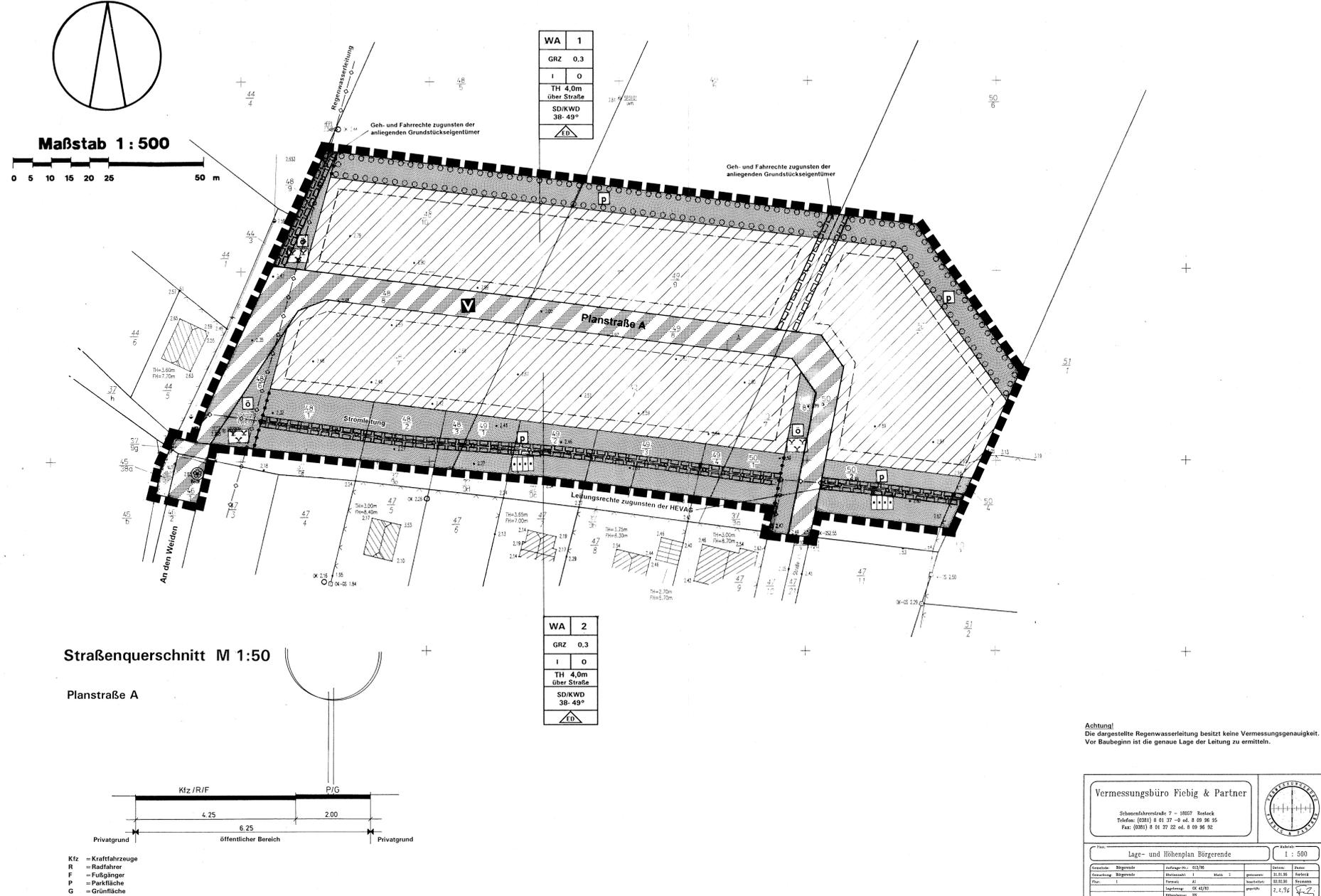


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS WOHNGEBIET "NÖRDLICH DER SEESTRASSE II. BA" ÖSTLICH DES WEIDENWEGES UND NÖRDLICH DES B-PLANS NR. 3

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.04.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet „nördlich der Seestraße II.BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Baugrenze

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

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

P private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Y naturbelassene Grünflächen

Hausgärten / Wiesenfläche

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 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

23 vorhandene Höhe nach HN

1 Nummer des Baugebietes

49 vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Teil B: TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die westlich des WA 1 / WA 2 und östlich des WA 2 festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünflächen“, sind mit Rasen anzulegen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, max. 5 mind. 2 Rasenschnitte jährlich).
- Die im Süden des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten/Wiesenfläche ist als Hausgärten oder Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

- Für Flächenbestimmungen auf Grundstücken sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Pkw-Stellflächen sind als tragfähige Vegetationsflächen (Rasenpflaster, Rasen mit Rasengittern, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes, ist eine 7 m breite, 5-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, Mandrosche, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Feldahorn, Eberesche und Feldahorn.

Pflanzqualitäten:

- Überhälter: 8-10 cm Stammumfang, 2x verpflanzte Baumstammqualität
- Heckenpflanzen: 1/3 2x verpflanzt, 100 - 150 cm
- 2/3 2x verpflanzt, 80 - 100 cm

6. Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) aus nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Stieleiche, Birke, Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Harlekuhe, Linde, Rotkastanie, Vogelkirsche sowie Kultursorten genannter Arten.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Der zu erhaltende Einzelbaum (Weide) ist wie folgt zu schützen:
 - mechanische Schäden im Krone-, Stamm- und Wurzelbereich sind abzuwehren
 - Bodenauflage und abträge sind unzulässig
 - umfangreiche unterirdische Transportsystemen von Versorgungsleitungen sind bis 2,50 m vom Stamm entfernt möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung erhalten werden
 - Baumaterialien, Düngemittel usw. dürfen im Kronenbereich nicht gelagert werden
 - versiegelte Bauvorhaben sind im Kronenbereich unzulässig

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBauO M-V)

- Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 1 m zulässig.

10. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung zwischen 38 und 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln / Dachplatten in den Farben rot, braun und grau bis anthrazit zu decken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

11. Die Fassaden von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

12. Die Erdgeschosßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche zulässig.

13. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen oder Bepflanzungen einzubetten. Sie sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und Umgezieransammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.

14. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht auszubauen (abgesenkte Borde).

15. Die gründerischen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 sind zugleich mit der Erschließung, die Festsetzung Nr. 3 und Nr. 6 ist spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BImSchG)

- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Bereitstellung und Herrichtung der öffentlichen und privaten Grünflächen einschließlich der Pflanzgebiete (textliche Festsetzungen Nr. 2, 3, 5 und 6). Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die neuen Verkehrs- und Baulflächen nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweise:

A Im Plangebiet sind untertägig vorhandene Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind nach § 211 BImSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist unerlässlich. Der Bauherr hat sich langfristig mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege in Verbindung zu setzen um die notwendigen archäologischen Arbeiten in einer Vereinbarung zwischen Bauherr und Landesamt zu regeln. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalbehörde 4 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abtätiger Grund, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse oder Abkürzungen (Haustritt, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Altlastenbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.1998.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 12.04.1997 erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wiederaufbaus der Bevölkerung dienen soll. Deshalb ist auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1997 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB Maßnahmericht von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (Dringlichkeit Bürgerbeteiligung) abgesehen worden. Den Bürgern ist während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Eingabe von Anregungen gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

4. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.1997 und 26.07.1997 zur Abgabe von Stellungnahmen herangezogen worden.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.04.1998 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen gegenüber dem Entwurf von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Anschlag bekannt gemacht worden.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand am 01.07.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die Nummern der verpflanzten Forststücke gelten vorbehaltlich der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Probe erfolgte, daß die rechtsverbindliche Flurstärke im Maßstab 1:25000.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

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

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den eingeleitet und erwiderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 durch Anschlag bekannt gemacht worden.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

11. Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben des Bürgermeisters Andreas Bad Döberan vom 01.10.1998, BImSchG 02.10.98 erteilt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

14. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

15. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

16. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

17. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

18. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

19. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1998 bestätigt.

Börgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

20. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für