



## TEIL B - TEXT

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) (§ 4 BauNVO) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauNVO die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleine Betriebsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.

### 2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Abweichungen von bis zu 1,5 m von Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudebegleitende Elemente bedingt sind und/oder untergeordneten Bauteilen (Treppenanlagen, Balkone, Loggien, Erkern, Terrassen u.ä.) dienen.

### 3.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Abs.4 BauGB)

3.1 In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

### 4.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT DURCH ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr.25 a+b)

4.1 Öffentliche Grünflächen  
Die Gestaltung der nördlichen Grünflächen (M 1) ist durch Ansatz von Landschaftsrasen vorzunehmen.  
Die Anpflanzung zur Ortsrandbildung ist mit heimischen Gehölzen - leichte Heister und Sträucher in Baumstuhlgüte - nachfolgend aufgeführter Arten als freiwachsende Hecke herzustellen und auf Dauer zu erhalten.  
Arten:  
Acer campestre (Feldahorn) Hel. 2x v. 15 %  
Acer pseudoplatanus (Bengahorn) Hel. 2x v. 10 %  
Tilia cordata (Winterlinde) Hel. 2x v. 10 %  
Carpinus betulus (Hainbuche) Hel. 2x v. 15 %  
Cornus mas (Kornelkirsche) Hel. 2x v. 10 %  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Hel. 2x v. 10 %  
Corylus avellana (Haselnuß) Str. 2x v. 10 %  
Rubus fruticosus (Brombeere) Str. 2x v. 10 %  
Rosa canina (Hundsrose) Str. 2x v. 10 %  
Die Pflanzgöbe für Einzelbäume innerhalb der Grünflächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzstandorte mit Platanus acerifolia (Platanen) als Hochstamm, 4x v. aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu erfüllen.

Die Gestaltung der Grünfläche mit integriertem Spielplatz (M 2) ist durch Ansatz von Spiel- und Gebrauchsrasen vorzunehmen. Für die Pflanzgestaltung sind ausschließlich domlose und ungitliche Gehölze zu verwenden.  
Das Pflanzgöbe ist als halbhohle Hecke mit einheimischen Sträuchern nachfolgend aufgeführter Arten zu erfüllen.  
Arten:  
Acer campestre (Feldahorn) Hel. 2x v. 15 %  
Carpinus betulus (Hainbuche) Hel. 2x v. 15 %  
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) Str. 2x v. 40 %  
Corylus avellana (Haselnuß) Str. 2x v. 30 %  
Die Anpflanzung (M 3) und die westliche Fläche (M 4) sind durch Ansatz von Landschaftsrasen auszuführen.  
Die Pflanzgöbe für Solitärgehölze auf den Grünflächen (M 2), (M 3) und (M 4) sind an den festgesetzten Pflanzstandorten mit Alnus glutinosa (Schwarzerle), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), als Heister / Sträucher in 3x verpflanzter Baumstuhlgüte zu erfüllen. Die Gehölze sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Pflanzgöben auf den privaten Grundstücken:  
Zur Erfüllung des Pflanzgöbes am westlichen bzw. nördlichen Plangebetsrand (M 5) werden nachfolgend aufgeführte Arten zur Auswahl gestellt.  
Arten:  
Acer campestre (Feldahorn) Hel. 2x v. 15 %  
Carpinus betulus (Hainbuche) Hel. 2x v. 15 %  
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) Str. 2x v. 40 %  
Corylus avellana (Haselnuß) Str. 2x v. 30 %  
Rubus fruticosus (Brombeere) Str. 2x v. 10 %  
Rosa canina (Hundsrose) Str. 2x v. 10 %  
Catalpa monogyna (Weißdorn) Str. 2x v. 10 %  
Im gesamten Baugebiet ist je Grundstück mindestens 1 Laubbäum als Solitär im vorderen Bereich des Grundstücks (Straßenseite) in 2x verpflanzter Baumstuhlgüte mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

### 5.0 FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

5.1 Das Auffangen des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die festgesetzten Regenrückhaltebecken (RB) mit offenem Grabensystem. Diese bestehen aus je einer Tief- und einer Flachwasserzone.  
Die Ausbildung erfolgt als Rasenmulden, die im Uferbereich mit Staudenstreifen zu versehen sind, die der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

### 6.0 SICHTDREIECKE (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

### 7.0 HÖHENLAGEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzung getroffen:  
Die Höhenlage der Erschließung (Straßenachse) ist dem natürlichen Relief anzupassen. Zum Ausgleich der Höhenunterschiede sind Abweichungen von 0,50m zulässig. Die Erschließung ist der Bezugspunkt für andere bauliche Anlagen, die nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen dürfen. Bei abfallendem oder anstiegender Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

### 8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO-M-V)

8.1 Dachneigung / Dacheindeckung  
Alle Hauptgebäude, sofern in der Planzeichnung -Teil A mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach / Krüppelwalddach zu versehen.  
Für die Satteldächer / Krüppelwalddächer ist die Dachneigung mit 45° +/- 5° festgesetzt. Für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Farbe vorzusehen.  
Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind schrägverglasete Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

### 8.2 Fassade

Für alle Hauptgebäude im Baugebiet ist für die Außenwandfläche ein heller Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Kombinationen der Materialien sind zulässig.

### 8.3 Fuß- und Radwege

Für die Befestigung der durch das Plangebiet führende Fuß- und Radwegverbindung ist eine wassergebundene Deckung zu verwenden.

### 8.4 Park- und Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Raseinlagen (mit mindestens 30 % Fugenanteil), Schotterrasen und Rasengittersteine.

### 8.5 Einfriedungen

Für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, sind als Einfriedungen Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

## VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) sowie nach § 86 der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rakow vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landrates Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 „Neubaubereich Haffblick“ für das Gebiet westlich der Dorfstraße in Richtung Teßmannsdorf, nördlich der Haffstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensvermerke:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... / durch Abdruck in der ..... am ..... erfolgt.

Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

5) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

6) Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs.2 BauGB 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 ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - örtlich bekannt gemacht worden.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

7) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rostock, den ..... -Katasteramt-

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

9) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - örtlich bekannt gemacht worden.  
oder:  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

10) 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.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

11) Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügen des Landrates vom ..... Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

12) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... Az. .... bestätigt.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

13) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

14) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - örtlich 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Rakow, den ..... -Der Bürgermeister-

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	GRÜNFLÄCHEN		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH		RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
GFZ 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	PARKANLAGEN		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE	SPIELPLATZ		DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
SD	DACHFORM	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	RB	ZWECKBESTIMMUNG: REGENRÜCKHALTEBECKEN	GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE	
BAUGRENZE		MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB	BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)		ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		ANPFLANZUNG - BÄUME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)		FLURSTÜCKSNUMMER	
FIRSTRICHTUNG				FUSSWEGVERBINDUNG	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB			SICHTDREIECKE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN				VERBINDUNG VON FLÄCHEN GLEICHER ZWECKBESTIMMUNG	
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE				HÖHENPUNKT	
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG				MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG	
VERKEHRSDOMINANTER BEREICH					
RUHENDER VERKEHR					

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER GEMEINDE RAKOW ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 "NEUBAUGEBIET HAFFBLICK"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER DORFSTRASSE IN RICHTUNG TEßMANNSDORF UND NÖRDLICH DER HAFFSTRASSE

Zeichen: br/bojl stand: januar '96 maßstab: 1:1000

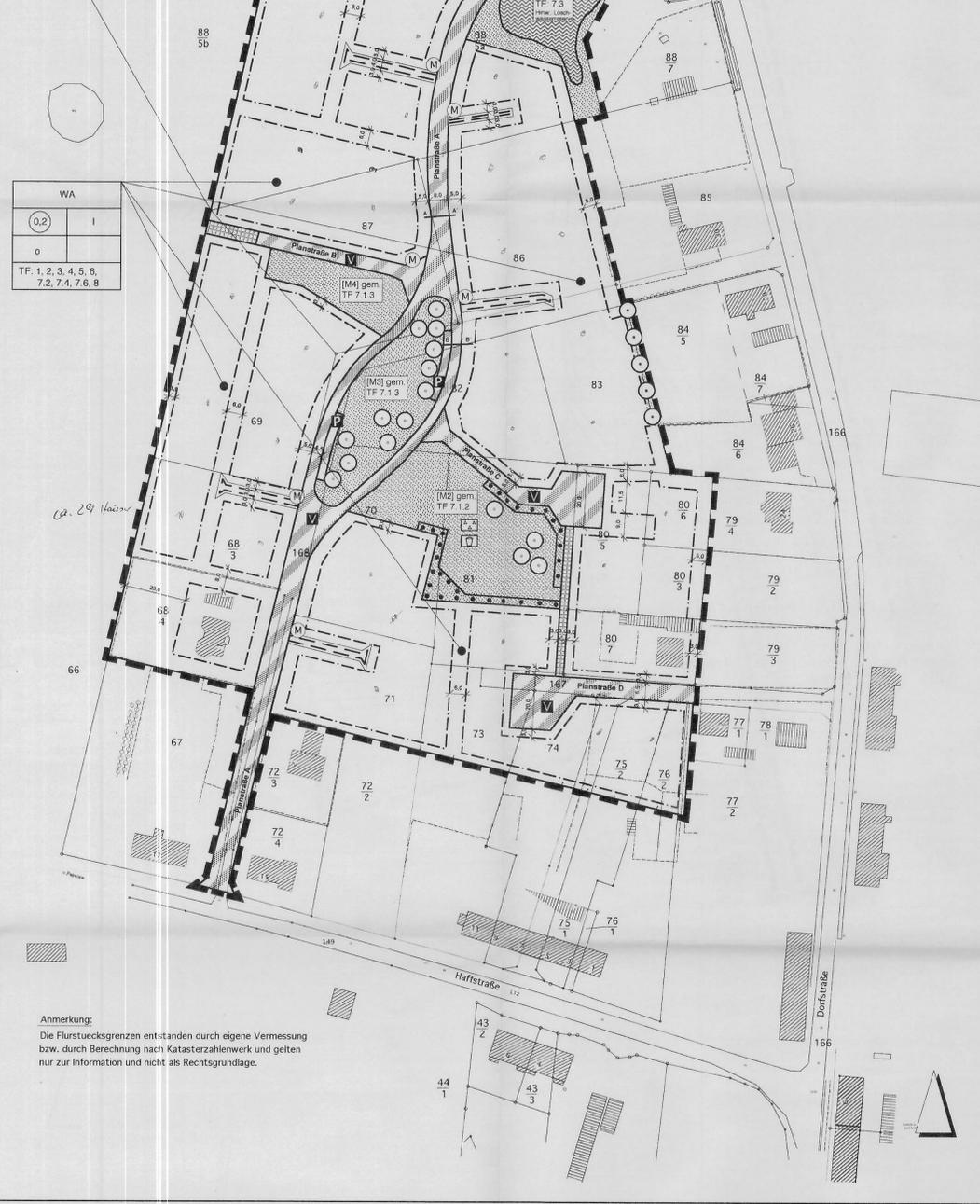
# GEMEINDE RAKOW

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "NEUBAUGEBIET HAFFBLICK"

Gemarkung Rakow  
Flur 1  
Entwurf  
Maßstab 1 : 1.000

mit örtlichen Bauvorschriften

### Teil A - Planzeichnung



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA gem. § 4 BauNVO) ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Kleinere Beherbergungsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.
- Mindestgrundstückgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Das Mindestmaß der neu zu bildenden Baugrundstücke muß 750 m<sup>2</sup> betragen.
- Lage von Garagen und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Für die Höhenlage der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:  
Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist dem natürlichen Relief anzupassen. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Abweichungen von bis zu 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für weitere bauliche Anlagen ist die jeweils nicht gelegene Erdschichtoberfläche. Diese dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. In Anhängigkeit von der Parzellierung ist eine Änderung der Lage der Flächen zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Das Betreiben von kleineren Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen ist für das Baugebiet ausgeschlossen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen  
7.1.1 Die Gestaltung der nördlichen Grünflächen [M 1] ist durch Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Anpflanzung zur Ortsrandbildung ist mit Heistern und Sträuchern in Baumschulqualität nachfolgend aufgeführter Arten als freiwachsende Hecke mit Überlappern herzustellen und auf Dauer zu erhalten.  

Acer campestre (Feldahorn)	Hei. 2x verpfl.	15%
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	"	15%
Tilia cordata (Winterlinde)	"	10%
Carpinus betulus (Hainbuche)	"	15%
Cornus mas (Kornelkirsche)	"	10%
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	"	10%
Corylus avellana (Haselnuß)	Str. 2x verpfl.	5%
Rubus fruticosus (Brombeere)	"	10%
Rosa canina (Hundsrose)	"	10%

 Die Pflanzgebiete für Einzelbäume innerhalb der Grünflächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzstandorte mit Platanus acerfolia (Platane) als Hochstamm, 4x verpfl. aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu erfüllen.  
 7.1.2 Die Gestaltung der Grünfläche mit integriertem Spielplatz [M 2] ist durch Ansaat von Spiel- und Gebrauchsrasen vorzunehmen. Für die Pflanzgestaltung sind dornlose und ungiftige Gehölze zu verwenden. An den Standorten der zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind Acer campestre (Feldahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
 Das Pflanzgebot ist als halbhohle Hecke mit Sträuchern nachfolgend aufgeführter Arten zu erfüllen.  

Acer campestre (Feldahorn)	Hei. 2x verpfl.	15%
Carpinus betulus (Hainbuche)	"	15%
Cornus sanguinea (Roter Hartweigel)	Str. 2x verpfl.	40%
Corylus avellana (Haselnuß)	"	30%

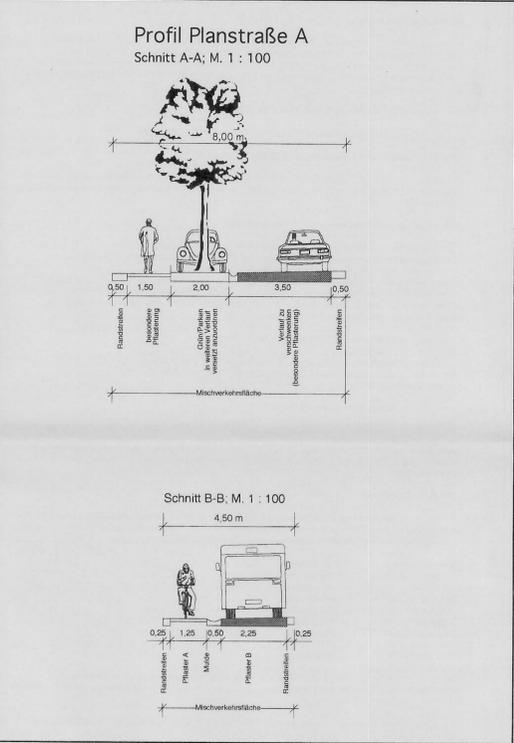
 7.1.3 Die Angerfläche [M 3], die westliche [M 4] und die nördliche Fläche [M 4], mit dem RRB sind durch Ansaat von Landschaftsrasen auszubilden.  
 Die Pflanzgebot für Solitärgehölze auf den Grünflächen [M 3] sind mit den Arten Acer campestre (Feldahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche) zu erfüllen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
 Die Pflanzgebot für Solitärgehölze auf den Grünflächen [M 4] sind an den festgesetzten Pflanzstandorten mit Alnus glutinosa (Schwarzalpe), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), als Heister / Sträucher in 3x verpflanzter Baumschulqualität zu erfüllen. Die Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
 7.2 Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken  
 Im gesamten Baugebiet ist die Grundstücksstraßenbreite mind. 1 Laubbäum als Solitär in 2x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.  
 7.3 Ausbildung des Regenrückhaltebeckens  
 Die Überlegungen des Regenrückhaltebeckens sind mindestens in 1:3 auszuführen, wobei die Funktion als Feuerlöscherreserve zu berücksichtigen ist. Der Uferbereich ist mit einem Staudenstreifen zu versehen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
 7.4 Die Arbeiten zu den grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn der Baugebiete abzuschließen. Eine Fristverlängerung um 1 Jahr kann im Einzelfall als Ausnahme gewährt werden.  
 7.5 Fußwege  
 Für die Befestigung der durch die öffentlichen Grünflächen führenden Fußwegeverbindungen und festgesetzten Geh- und Radwege ist eine wassergebundene Deckung zu verwenden.  
 7.6 Park- und Stellplätze  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Park- und Stellplätze sowie deren Zufahren wasserundurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Plattenmaterialien mit Rillenrillen (mit mindestens 30% Fugenbreite), Schotterrasen und Rasengittersteinen. Die Anzahl der Park- und Stellflächen darf eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal drei Stellplätzen hat eine mindestens 2,00 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

- ### Hinweise
- Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung v. 23.04.1993.
  - Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.
  - In den dargestellten Sichtdreiecken sollen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
  - In dem mit dem Symbol gekennzeichneten Bereich soll erschließungsgünstig dafür Sorge getragen werden, daß ohne Verkehrsbehinderung an Abfuhrorten 2 Müllbehälter aufgestellt werden können. Falls die Verkehrsfläche vergrößert werden muß, ist dieses im Rahmen der Parzellierung zu berücksichtigen.
  - Wenn während der Bau- und Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVBl. M-V Nr. 23 v. 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um evtl. Auffindende Funde gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
  - Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Vermessungsmarken, die nach § 7 des Gesetzes für die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVBl. M-V, S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionsreform vom 05.05.1994 (GVBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind.  
Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerfunktionsfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,0 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden, hat dies unverzüglich dem Vermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**  
WA allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Geschößanzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze
- Verkehrflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Parkfläche gemäß TF Nr. 7.6  
Geh und Radweg gemäß TF Nr. 7.5
- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
Parkanlage  
Spielplatz
- Wasserliche Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**  
Regenrückhaltebecken gemäß TF Nr. 7.3
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
anzupflanzende Bäume  
zu erhaltender Einzelbaum  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF Nr. 5  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1  
Aufstellbereich für Müllbehälter an Abfuhrorten gemäß Hinweis Nr. 4  
Sichtfeld gemäß Hinweis Nr. 3  
Vorhandene bauliche Anlagen  
Flurstücknummer  
Verbindung von Flächen gleicher Zweckbestimmung  
Bereiche, in denen Pflanzungen gemäß TF 3.1.1 bis 3.1.3 durchgeführt werden sollen  
Abstand Baugrenze / Straße (in Meter)

### Straßenquerschnitte (Vorschläge)



### Präambel

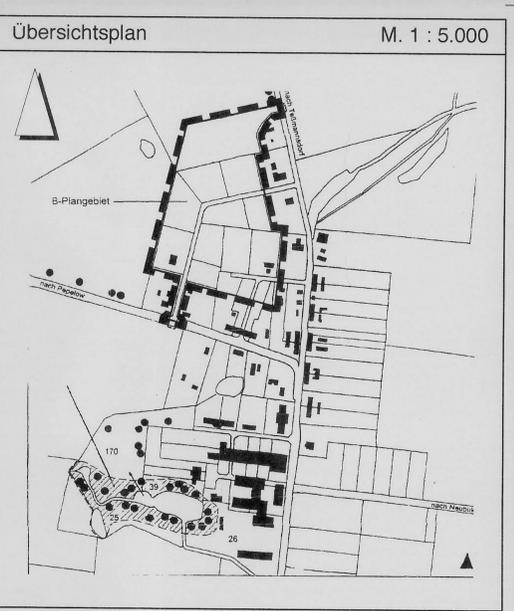
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESTZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG VOM 8.12.1990. ZULETZT GEÄNDERT DURCH GEGESZ ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESTZBUCHES (...), (BAU- UND RAUMORDNUNGSGEGESZ 1990-BAUGB) VOM 18.08.1997 (GEBL. I. S. 2081), DES § 96 DER LANDESBUILDORNDUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBAU M-V) VOM 25.04.1994 (GEBL. VORP. I. Nr. 2153) UND DER KOMMUNALVERFASSUNG (KV) VOM 18.02.1994 (GEBL. MECKL.-VORP. GL. NR. 2020) HAT DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE RAKOW DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "NEUBAUGEBIET HAFFBLICK" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A), SOWIE DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RAKOW, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

- ### Verfahrensvermerke
- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 18.02.1993. DIE ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUS-HANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN VOM 01.07.1993 BIS 13.07.1993 ERFOLGT.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246A ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB BETEILIGT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM 13.07.1993 DURCHFÜHRT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 05.02.1996 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 29.01.1997 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), HABEN WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN DES AMTES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKENEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, AB 17.02.1997 IM AMT - BEI BEKANNTMACHUNG DURCH AUS-HANG, IN DER ZEIT VOM 30.01.1997 BIS ZUM 14.02.1997 DURCH AUS-HANG - ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDEKENEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 29.01.1997 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDEKENEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 03.07.1997 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 02.12.1997 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.12.1997 GEBILLIGT.  
RAKOW, DEN 09.07.1998 \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
  - AM 09.06.1999 HAT DIE GEMEINDEVERTRETUNG EINE ERNEUTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM \_\_\_\_\_ DEN ENTSPRECHENDEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_

- DER GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN DES AMTES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKENEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VOM \_\_\_\_\_ BIS ZUM \_\_\_\_\_ VON JEDERMANN SCHRIFTLICH VORBRACHT WERDEN KÖNNEN DURCH AUS-HANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN AM \_\_\_\_\_ VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDEKENEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_\_\_ GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- PLANUNTERLAGE  
KARTENGRUNDLAGE ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1 : 10.000  
HERAUSGEBER MEK. HERAUSGEGEBEN VOM KATASTERAMT \_\_\_\_\_ ROSTOCK  
VERVIELFÄCHTIGUNGSLAUF DURCH DAS KATASTERAMT \_\_\_\_\_  
KARTENGRUNDLAGE BEBAUUNGSPLAN FLURKARTE MASSSTAB \_\_\_\_\_ 1 : 4.000  
GEMARKUNG \_\_\_\_\_ RAKOW, FLUR \_\_\_\_\_ 1  
STAND VOM \_\_\_\_\_ 07.04.1999  
DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 07.04.1999 WIRD ALS RICHTIG GEGESTELLT BESCHENIGT. HINSEITLICH DER LAGERLICHEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GROS ERFOLGTE, DA DIE RECHTSVERBINDLICHE FLURKARTE MIT MASSSTAB 1 : 4.000 VORLIEGT. REGRESSIONSPROCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.  
ROSTOCK, DEN \_\_\_\_\_ (SIEGEL ÖBVL) \_\_\_\_\_ ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.
- DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) SOWIE DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (TEIL B), WURDE AM \_\_\_\_\_ VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM \_\_\_\_\_ GEBILLIGT.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) SOWIE DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (TEIL B), IST GEMÄSS \_\_\_\_\_ ANGEZEIGT WORDEN.  
FÜR DIE BEBAUUNGSPLANZUSATZUNG WÜRDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS VERFLUGUNG DES LANDRADES DES LANDKREISES BAD DOBERAN MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- DIE MASSGABEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM \_\_\_\_\_ ERFÜLLT. DIE AUFLAGEN SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFLUGUNG DES LANDRADES DES LANDKREISES BAD DOBERAN VOM \_\_\_\_\_ BESTÄTIGT.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- DER BEBAUUNGSPLANZUSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) SOWIE DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESIEHEN WERDEN KANN UND BEI DER ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IM MITTLICHEN MITTEILUNGSBLATT DES LANDKREISES BAD DOBERAN NR. \_\_\_\_\_ VOM \_\_\_\_\_ ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN GEMÄSS VERFLUGUNG DER ABWAGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§§ 214 UND 215 BAUGB SOWIE § 5 KV) UND WEITER AUF FALLIGKEIT UND ERLÖSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 44, 246 A ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.  
DIE SATZUNG IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ IN KRAFT GETRETEN.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_
- INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MANGEL DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
RAKOW, DEN \_\_\_\_\_ DIE BÜRGERMEISTERIN \_\_\_\_\_



## GEMEINDE RAKOW

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "NEUBAUGEBIET HAFFBLICK"

Entwurf  
Maßstab 1 : 1.000  
mit örtlichen Bauvorschriften