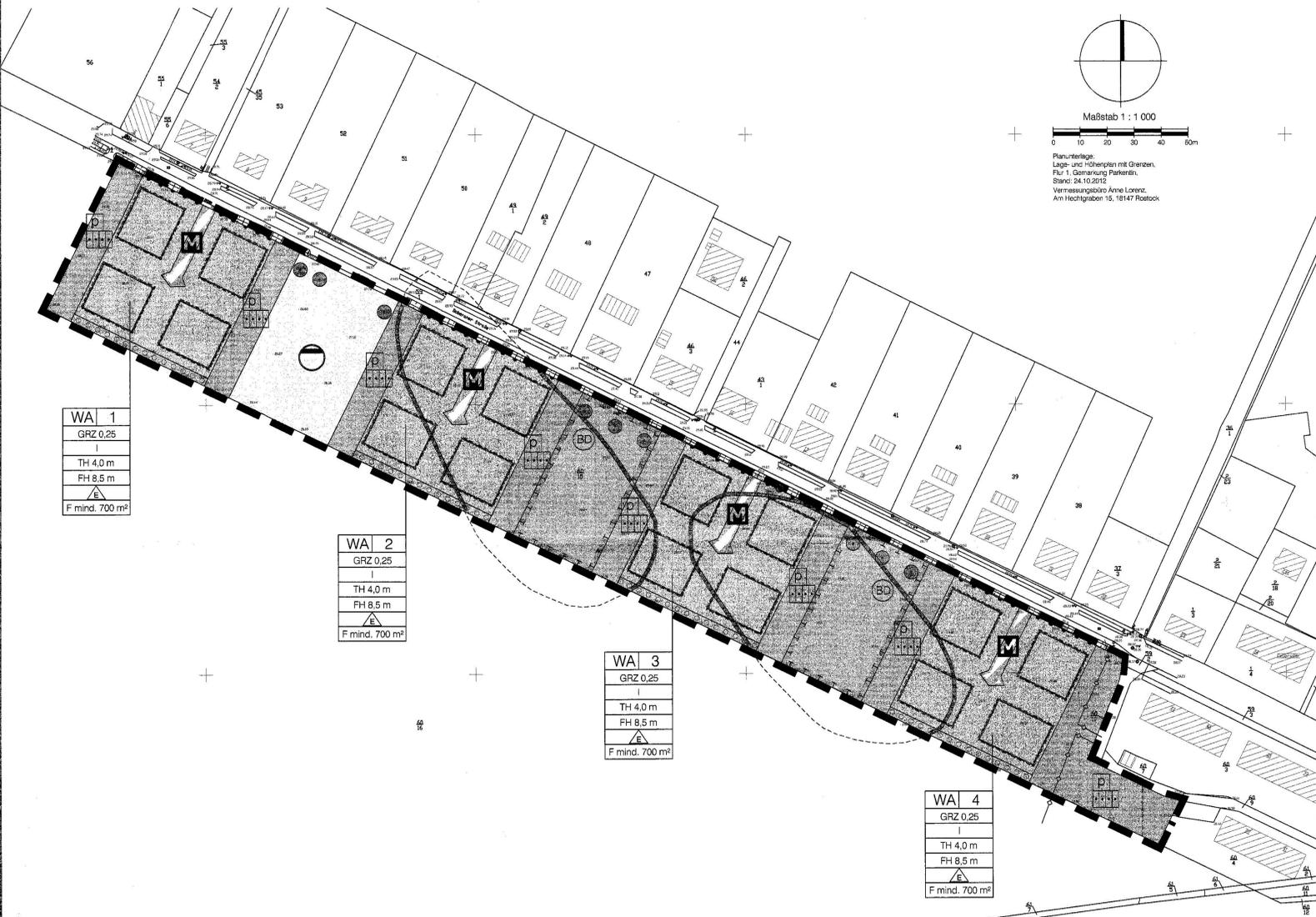


SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "WOHNGEBIET SÜDLICH DER DOBERANER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, "Wohngebiet südlich der Doberaner Straße", von der Einmündung der Bahnhofstraße im Osten bis zum Ende der auf der Nordseite vorhandenen Bebauung im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.09.2012 bis zum 18.10.2012 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.11.2012 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 03.01.2013 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 08.04.2013 bis zum 14.05.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 25.03.2013 bis zum 09.04.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 24.10.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Rostock, 25.06.2013



Lorenz/Obvi

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2013 gebilligt.



Bartenshagen-Parkentin, 26.06.2013

Kalweit
Bürgermeisterin

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



Bartenshagen-Parkentin, 26.06.2013

Kalweit
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
1	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	

VERKEHRSPFLÄCHEN

Symbol	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
M	private Mischverkehrsfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Symbol	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich	

GRÜNPLÄCHEN

Symbol	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Hausgarten	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Symbol	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Symbol	Erläuterung	Rechtsgrundlage
F mind.	Mindestmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
BD	Umgrenzung von Bodendenkmalverdachtsbereichen	
	Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe über HN	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	unterirdische Versorgungsleitung, hier: Mittelspannungskabel 20 kV	

TEIL B: TEXT

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung: (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden privaten Mischverkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen und Garagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind innerhalb eines 4 m breiten Streifens, gemessen ab dem nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, unzulässig, Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m in folgenden Ausführungen:

 - lebende Hecken aus landschaftstypischen Gehölzen,
 - sonstige Materialien, soweit sie blickdurchlässig sind.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

 - Auf der Gesamfläche sind 3 Stck. Gehölzgruppen mit je 65 Pflanzen in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind auf der Gesamfläche gleichmäßig zu verteilen. Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen anzudecken. Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig.
 - Die Gehölzgruppen sind mit einem Windschutzzaun vor Verfall zu schützen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sind durchgehende 2-reihige Hecken mit Arten der Pflanzenliste anzupflanzen. Der Abstand der äußeren Reihe zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,00 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen.
 - Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume einer Art gemäß Pflanzenliste als Hochstamm: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.
 - Pflanzenliste

Bäume	Hainbuche i.S.
Carpinus betulus i.S.	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata "Erecta"	

Sträucher

Sträucher	Schlehe
Prunus spinosa	Weißdorn
Crataegus monogyna	Plattenröhchen
Eunymus europaeus	Faulbaum
Rhamnus frangula	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Sal-Weide
Salix caprea	

Für die Pflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

 - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm
 - Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungsstufe zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Weidflächen ist eine 5-jährige Entwicklungsstufe zu gewährleisten.

6. örtliche Bauvorschriften

- (9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)
- Dächer müssen symmetrische Neigungen zwischen 35° und 48° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.
 - Dächer sind mit Dachziegeln / Dachplatten in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken.
 - In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten. Parkanlagen in mehreren Ebenen sind unzulässig.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Die unter Nr. 4.1 und 5.2 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB werden gesammelt den Baugrundstücken im WA 1 bis WA 4 sowie den privaten Mischverkehrsflächen zugeordnet.

Hinweise:

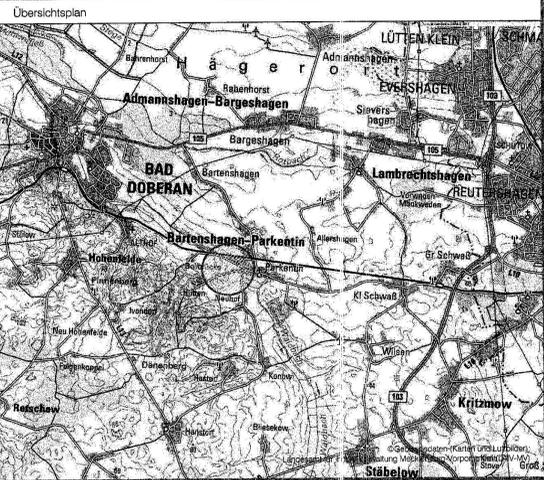
 - A Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den 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 Denkmalschutzbereich zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 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)
 - Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 - Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
 - in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V)

 - B Traufhöhe im Sinne der Festsetzung Nr. 2.1 ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
 - C Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Höhe von 5.668 m² Flächenäquivalent werden von einem beim Landkreis Rostock geführten Ökokonto abgebucht.

Satzung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin

Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 10
für das Wohngebiet südlich der Doberaner Straße
von der Einmündung der Bahnhofstraße im Osten bis zum
Ende der auf der Nordseite vorhandenen Bebauung im Westen



Bartenshagen-Parkentin, 24.06.2013



Kalweit
Bürgermeisterin