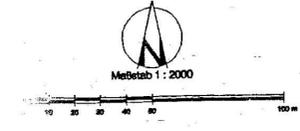


**SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
FÜR DEN WOHNPARK „STEGEKAMP“
NÖRDLICH DER VERBINDUNGSSTRASSE ZWISCHEN PARKENTIN UND BARTENSHAGEN IN PARKENTIN**

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2005 folgende Satzung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Stegekamp“ westlich der Verbindungsstraße zwischen Parkentin und Bartenshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Nr. des Baufeldes	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform
1	WA	0,4	I	o	EtH
2	WA	0,4	I	o	EtH
3	WA	0,4	I	o	EtH
4	WA	0,4	II	o	EtH
5	WA	0,4	I	o	EtH
6	WA	0,4	I	o	EtH
7a	WR	0,4	I	o	EtH
7b	WR	0,4	II	o	EtH
8	WR	0,4	I	o	EtH
9	WR	0,4	I	o	EtH
10	WR	0,4	I	o	EtH
11	WR	0,4	I	o	EtH

PLANZEICHNERKLÄRUNG

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 Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flurstücks (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- I. FESTSETZUNGEN**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990
- Wohnbauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
 - Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauVO)
 - Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauVO)
 - MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,4
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
 - o offene Bauweise
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o nur Hausgruppen zulässig
 - o Baugrenze
 - VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - o Straßenverkehrsflächen
 - o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Zweckbestimmung
 - o öffentliche Parkfläche
 - o Fußweg
 - o verkehrsbedingter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - o Flächen für die Abwasserbelegung
 - o Zweckbestimmung:
 - o Tümpel
 - o Regenrückhaltebecken
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - o Grünflächen
 - o öffentliche Grünflächen
 - o private Grünflächen
 - o Zweckbestimmung:
 - o Spielplatz
 - o Park
 - o Grünanlagen
 - o Sukzession, natibelassen
 - o Schutzgrün
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - o mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - o Schildeck
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung von Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)
 - o Finstrichungen
 - II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - o Nummer des Baufeldes
 - o vorhandene Flurstücksgrenze
 - o Flurstückbezeichnung
 - o Bemaßung (z.B. 10,0 m)
 - III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - o oberirdisch (20 kV) § 9 Abs. Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Teil B: TEXT

- Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlage
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
- Die Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind hier unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 BauVO)
 - In Einzelhäusern und Doppelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 Abs. 3 BauVO)
 - Das Baufeld 4 der Planzeichnung ist eine Fläche, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Schilder sind von jeder sichtbar werdenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - In den Baufeldern 1 und 6 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Betätigung der Anlieger, unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten, Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Die Traufhöhe für eingeschossige Gebäude ist mit maximal 3,8 m, für zweigeschossige Gebäude mit maximal 6,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist für eingeschossige Gebäude mit maximal 9,5 m für zweigeschossige Gebäude mit 12,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die Höhe des öffentlichen Gehweges mittig vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren senkrechten Außenwand mit der oberen Schräge der Dachhaut. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauVO)
- II. GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:** § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V
- In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Wohngebäude eine Dachneigung größergleich 2° bis höchstens 30° festgesetzt.
 - Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 - Die Erdgeschosßhöhen sind bis zu 0,50 m über dem jeweils zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
 - Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Baumplantagen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Einfriedigungen zu den geplanten äußeren Handflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Wird gestrichen.
 - Vorgehängte Flächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 26 LBAuO M-V
- Nicht beauftragte Grundstücke sind zu begrünen. Auf den Grundstücken ab 350 m² Größe ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau (Artliste siehe Punkt 6 des GOP) als Hochstamm in einer Stäbe von mindestens 14 cm Stammumfang oder als Solitär von mindestens 300 cm Höhe und Levels 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. An den Grenzen der Einzel- und Doppelgrundstücke sind freilebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Punkt 6 des GOP) zu pflanzen.
 - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschicht, -graben, -mulden) weingeführt auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschüsse über den Trennschichtbereich des Regenrückhaltebeckens an die Vorflut abgegeben werden.
 - Auf den Flächen, die mit einem Pflanzhof beauftragt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18 915 eine geschlossene Bepflanzung aus autochthonen Gehölzen folgender Qualität anzulegen:
Bäume I. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 18 - 20
Bäume II. Ordnung ab einem Stammumfang der Sortierung 16 - 18 oder Heide 150-175
Sträucher zwei mal verpflanzt, nach Art in der Sortierung 60 - 80, 80 - 100 oder 100-150
Es kommen folgende Arten zur Verwendung:
Bäume I. Ordnung:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Bäume II. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sand-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Sträucher:
Hornbeere (Cornus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenblütchen (Eriogonum europaeum)
Faulbaum (Fraxinus alnus)
Trauben-Kirsche (Prunus serotina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Sal-Weide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 - Je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume und fünf Heide II. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorrichtungen zu versehen. Während der Bauphase sind die Stämme mit einem mindestens 1,0 m hohen Zaun vor Behalten und Lagerung von Baufertigen zu sichern.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Der Kinderspielfeld ist mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in der unter Punkt 6 des GOP genannten Artenzusammensetzung zu umfassen. Es dürfen keine giftigen oder giftig-beeren tragenden Gehölze verwendet werden.
 - Die Rad- und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
 - Grünflächen mit Fahrbahn zugunsten des Landwirts sind als Wiesen- oder Rasenflächen, gegebenenfalls mit Schotterstreifen- oder Rasengitterstreifen herzustellen.
 - Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbereich der Gebäude folgenden Planzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.
- HINWEISE:**
- A Im Pflanzhofbereich befindet sich ein ungeschützter Gedungsplatz. Er ist gemäß § 1 (3) DSchG M-V geschützt. Der Mutterbodenabtrag im Geltungsbereich ist vier Wochen zuvor mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, damit der Abtrag unter fachkundiger Aufsicht realisiert werden kann.
- B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes wie:
- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Risse oder Abkürzungen (Haaröl, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 6 wird ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Auftraggeber aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Auslegung vor dem Bekanntmachungsstellen vom 24.03.2005 bis zum 29.03.2005 erfolgt.

Bartenshagen-Parkentin, 12.10.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 12.10.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bartenshagen-Parkentin, 12.10.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 15.03.05 die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bartenshagen-Parkentin, 12.10.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2005 bis zum 13.11.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Auslegungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelassen werden können, in der Zeit vom 13.10.2005 bis zum 12.11.2005, deren Auslegung beantragt werden.

Bartenshagen-Parkentin, 12.10.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Der letztendliche Bestand ist ... wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der letztendlichen Darstellung der Grenzpunkte gibt der Vorbericht, daß eine Fälschung der Maßstäbe, die die rechtsverbindliche Fälschung im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Rostock, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2005 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bartenshagen-Parkentin, 19.12.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.2005, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2005 gebilligt.

Bartenshagen-Parkentin, 19.12.2005 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung ist mit Schreiben vom ... dem Landrat des Landkreises Bad Döberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelegt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 11.01.2006 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die Bebauungsplanatzung in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bartenshagen-Parkentin, 11.01.2006 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Abdruck Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 25.12.2005 bis zum 03.01.2006, durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verfügung von Verletern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 216 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung in der Fassung der 2. Änderung ist am 10.01.2006 in Kraft getreten.

Bartenshagen-Parkentin, 11.01.2006 (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

BARTENSHAGEN-PARKENTIN
Gemeinde des Amtes Bad Döberan-Land
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
Wohnpark "Stegekamp"
Westlich der Verbindungsstraße zwischen Parkentin und Bartenshagen

2. Änderung
SATZUNG
Kalweit
Bürgermeisterin
Bartenshagen-Parkentin, 10.01.2006