Satzung der Gemeinde Bentwisch,

Amt Rostocker Heide, Landkreis Rostock

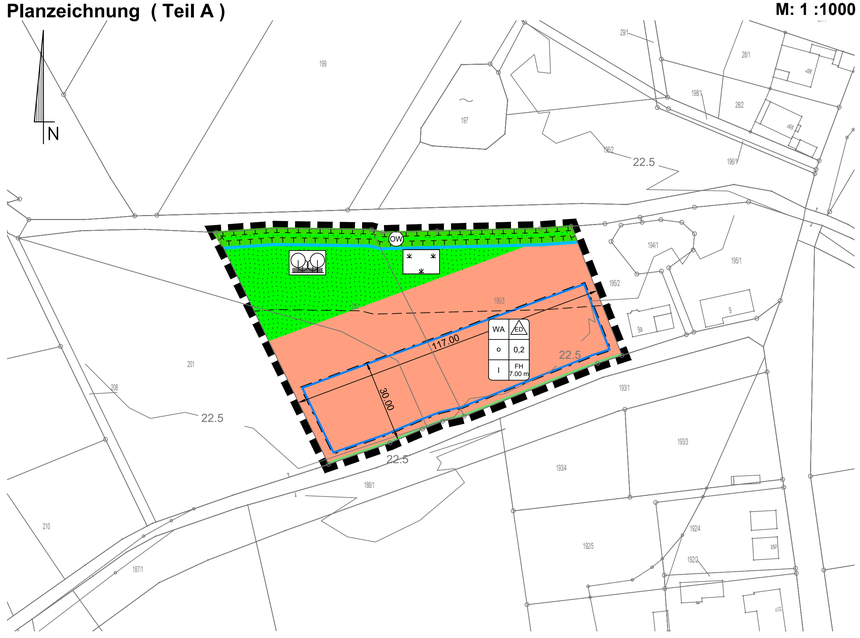
über den Bebauungsplan Nr. 25

Wohnbebauung Albertsdorf

für das Gebiet südlich der Carbäk und nördlich der Straße nach Harmsdorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBL. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A) **M: 1 :1000**



Zeichenerklärung

Planzeichen		Rechtsgrundlage	
Festsetzungen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 Abs. 7	BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
0,2	max. Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
FH max. 7,00 m	maximale Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
Zweckbestimmung:			
	Pufferzone entlang von Still- und Fließgewässern		
	Grünfläche Wiese		

Nachrichtliche Übernahme

OW	Gewässerschutzstreifen
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Gewässerentwicklungskorridor

Darstellung ohne Normcharakter

6/16	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Gemarkungsgrenze
22.5	Höhenlinie mit Höhenangabe

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA — § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes — § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für die Verwaltung, — § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen — § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen — § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 30 cm über der jeweiligen Geländeoberfläche zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenalagen) ist bis zu 2,50 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB

Auf dem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

6. Grünfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

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

Während der Bautätigkeiten ist entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes ab April ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.

8.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur mit Mauern, standortgerechten lebenden Hecken sowie Zäunen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Hinweise:

Bodendenkmale

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. "Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen . Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Gewässerschutzstreifen

Der Gewässerschutzstreifen ist von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

Gewässerentwicklungskorridor

Für den Gewässerkörper der Carbäk mit der Gewässernummer WAUN 0800 besteht ein Maßnahmenkonzept. Dieses geht über die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens hinaus und sieht einen Gewässerentwicklungskorridor zur Entwicklung von Auen und ufernahen Gehölzen vor. Der entsprechende Entwicklungskorridor ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In dem Gewässerentwicklungskorridor sind außerhalb der Baugrenzen lediglich solche baulichen Anlagen vorzusehen, die der beabsichtigten Entwicklung der Carbäk im Sinne des Maßnahmenkonzeptes, nicht entgegenstehen.

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gmeindevertretung der Gemeinde Bentwisch vom .....Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/ vom ..... erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ... .durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Wohnbebauung Albertsdorf" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 "Wohnbebauung Albertsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen/ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/, vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bentwisch, den

Krüger
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Gebäude konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....,den.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnbebauung Albertsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentwisch, den

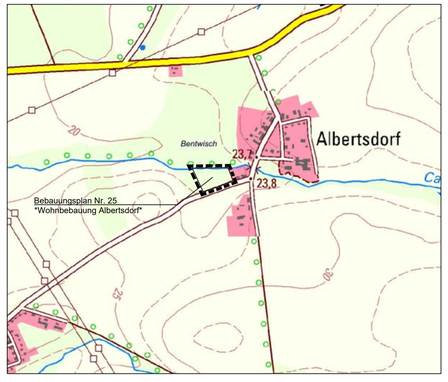
Krüger
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnbebauung Albertsdorf" 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/, vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bentwisch, den

Krüger
Bürgermeister

Übersichtskarte — M. 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

Waren (Müritz), den Juli 2022

Satzung der

Gemeinde Bentwisch
Amt Rostocker Heide
(Landkreis Rostock)

über den
Bebauungsplan Nr. 25
* Wohnbebauung Albertsdorf*

M:\2019-595 Kanschat Albertsdorf\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\-B 25 Albertsdorf nach Abwägung .dwg