

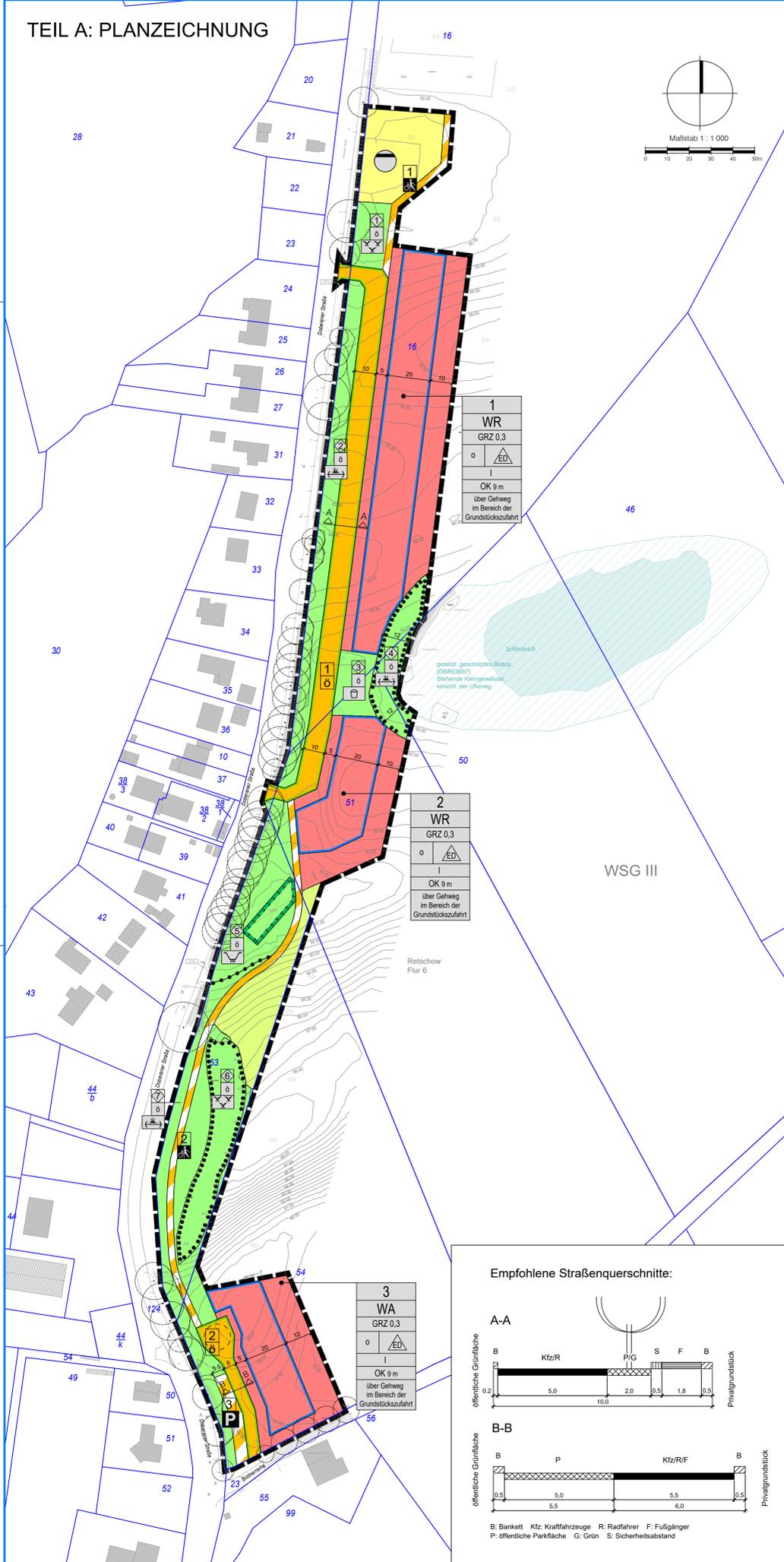
# SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

## über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich, Teile der Flurstücke 16, 50, 51, 53, 54 sowie 23, Flur 6, Gemarkung Retschow umfassend, 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 (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Rechtsgrundlage**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNutzVO)

**WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNutzVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNutzVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNutzVO)  
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 OK 9 m Oberkante Gebäude, als Höchstmaß  
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNutzVO)  
 o offene Bauweise  
 Einzel- oder Doppelhäuser  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche öffentlich  
 Rad- und Gehweg lfd. Nummer

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
 Regenwasserretention  
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Öffentliche Grünflächen  
 laufende Nr.  
 naturmah  
 Abstandsgrün  
 Spielplatz  
 Regenwassermulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für die Landwirtschaft  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Zweckbestimmung von Grünflächen  
 Planzeichen ohne Normcharakter  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene hochbauliche Anlage  
 vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN 2016

### TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzung Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNutzVO)
  - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNutzVO)  
Die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungswesens werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNutzVO)  
Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNutzVO sind im Plangebiet unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB)
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12, 14 und 23 BauNutzVO)  
Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNutzVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen, Kinderspielflächen, Gewächshäuser und nicht überdachte Gartenteiche sind davon ausgenommen. Nicht überdachte Stellplätze sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

- Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m<sup>2</sup>.

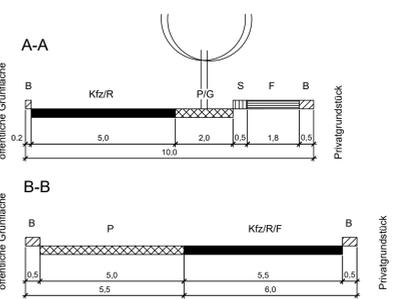
- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

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

- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - in Bearbeitung

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
  - Dachform und -neigung**  
Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.
  - Brandschutz**  
Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.
  - Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.
  - Abfallbehälter**  
Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.
  - Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 (BauO M-V) handelt, wer**
    - Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
    - Dächer mit weicher Bedachung ausstattet;
    - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
    - Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;
 Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

#### Empfohlene Straßenquerschnitte:



B: Bankett Kfz: Kraftfahrzeuge R: Radfahrer F: Fußgänger  
 P: öffentliche Parkfläche G: Grün S: Sicherheitsband

### HINWEISE

- Plangrundlage**  
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Rendant, Bautechnische Vermessungen, Retschow, Str. 3 in 18236 Eichen mit Stand vom 01.02.2024. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89/UTM3 erstellt.
- vorübergender Gewässerschutz**  
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.  
Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
- Bodendenkmalpflege**  
Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### VERFAHRENSVERMERKE

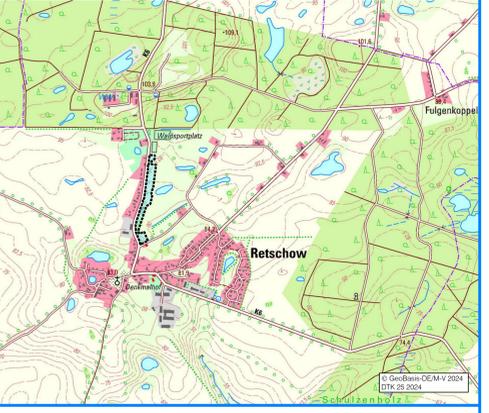
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am 04.04.2024 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am ..... durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dazu ist ortsüblich durch Aushang vom ..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich mit dem Entwurf der Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich ist mit dem Entwurf der Begründung, des Umweltberichts sowie dem umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.ami-doberan-land.de](http://www.ami-doberan-land.de) veröffentlicht. Die veröffentlichten Unterlagen haben während der Auslegungsfrist auch im Amt Bad Doberan-Land ausgelegt und waren während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar.  
Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land zur Niederschrift vorgebracht werden und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom ..... bis zum ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Unterlagen im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar sind. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet unter [www.ami-doberan-land.de](http://www.ami-doberan-land.de) eingestellt.
- Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat die fristgemäß abgegebenen der Äußerungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.  
Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet am Schleiteich wird hiermit ausgesetzt.  
Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Retschow Wohngebiet am Schleiteich 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 vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Retschow

Amt Bad Doberan-Land  
 Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern  
**über den Bebauungsplan Nr. 7**  
**Wohngebiet am Schleiteich**  
 entlang der Doberaner Straße  
 Teile der Flurstücke 16, 50, 51, 53, 54 sowie 23,  
 Flur 6, Gemarkung Retschow umfassend

VORENTWURF Bearbeitungsstand: 01.10.2024

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Retschow, (Siegel) Thomas Schubert  
 Bürgermeister