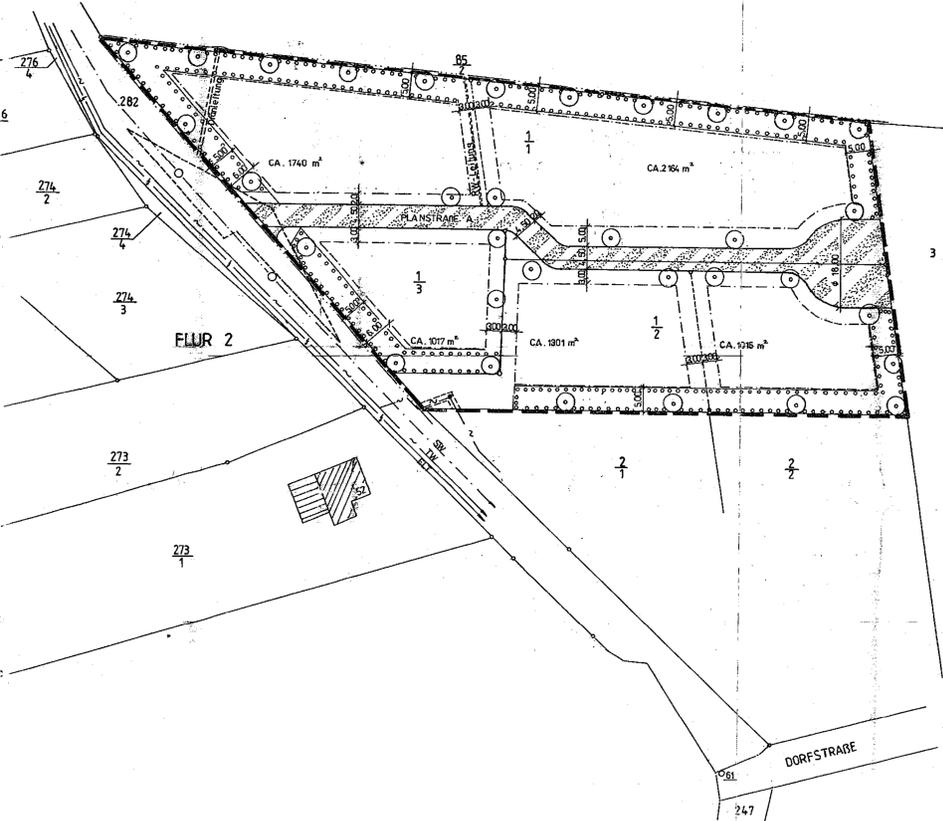
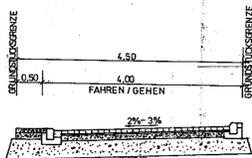


**Wohngebiet - Retzow**  
**Teil A : Bebauungsplan Nr. 1**  
 M 1 : 500

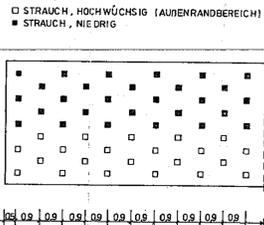
Gemeinde : Remplin  
 Gemarkung : Retzow  
 Flur : 1  
 Flurstück : 1/1 1/2 1/3



**Regelausschnitt**  
 M 1:50



**Pflanzschema**  
 M 1:100



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen hiervon sind Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist bis zu 50 von Hundert zulässig. Es sind nur I- und II-geschossige Gebäude zulässig.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) und § 23 BauNVO)**  
 Für das beplante Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**  
 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf im Mittel max. 50 cm über OF, anliegender Erschließungsstraße befragen. Die max. zulässige Traufhöhe bezogen auf OF, Erschließungsstraße darf 4,50 m nicht überschreiten.
- Garagen/ Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (6) BauNVO)**  
 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsfacilitäten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Erschließungsstraße, dient der Belegung durch Kraftfahrzeuge und Fußgänger gleichzeitig (Mischverkehr).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
 Auf dem Flurstück 1/1 wird je ein Leitungsrecht für die private Regenwasserleitung zu Gunsten der Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 sowie für eine Ackerabfuhr zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes gesichert. Auf dem Flurstück 1/2 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der WMS (Trinkwasserleitung) gesichert. Einhalten der Herstellung, Unterhaltung und Haftung für die mit dem Recht zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und dem Begünstigten zu regeln.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**  
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen als geschlossenen Pflanzungen errichtet und auf Dauer erhalten werden. Der sich entlang der Geländekante des Bebauungsgebietes umlaufend ziehende Grünstreifen ist auf einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern wie Schwarzer Holunder, Weichholde, Weißdorn, rote Haselnüsse, Rotweide, Felsenbirne (mind. 500 St./ha), Pflanzgröße 40-60 cm, je 1 m² ein Strauch, je nach Art, zu bepflanzen. Die im Plan ausgewiesenen Standorte für Bäume sind mit Ahorn, Eichen, Hainbuche, Birke, Traubeneiche, Eberesche (33 Stück) im Abstand von 10,0 - 15,0 m, Stammumfang 12/14 cm zu bepflanzen.  
 Die Gehölzbeplantungen erfolgen auf privaten Grundstücksflächen und sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Abweichungen der Standorte für Baumplantagen sind in geringem Umfang zulässig, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungsgräben erforderlich macht, neue Leitungen in den Bereich gelegt werden sollen oder Zufahrten auf die Grundstücke dies erfordern.  
 Die nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einem hohen Anteil an einheimischen Ziergehölzen zu bepflanzen.
  - Fassadenbegrenzung**  
 Alle fensterlosen Wände von Gebäuden und Garagen sind im Geltungsbereich des Planes mit Kletterpflanzen wie Efeu, Weinrebe, Blauregen oder Kletterich zu bemaalen (je zwei Meter Wandlänge mindestens eine Pflanze).

**Teil B: Örtliche Bauvorschriften**

- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO)
- Dachformen**  
 Gebäude sind mit Steildach 38° - 50° Dachneigung zu errichten, bei Grunddach ab 15°. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch mit Putzdach ab einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.  
 Dachaufbauten dürfen 1/3 der Traufentiefe nicht überschreiten.
  - Fassaden**  
 Verkleidungen an Hauptgebäuden sind mit Holz bis max. 50 % der Wandfläche zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich der Fassadenoberflächen dem jeweiligen Hauptgebäude anzuschließen. Bei Carports ist der Einsatz von 100 % Holz zulässig.
  - Gestaltung unbebauter Flächen**  
 Befestigungen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Es sind Metallratten wie Pfister, Regenrasterne und Schotterratten einzusetzen. Asphaltieren oder Betonieren sind unzulässig.
  - Einfriedigung**  
 Einfriedigungen der Grundstücke sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

**Planzeichenerklärung**

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
  - Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 Baugrenze
  - Verkehrsfacilitäten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsfacilitäten besonderer Zweckbestimmung (Gehen/Fahren)  
 Straßenbegrenzungslinie
  - Pflanzgebiete (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
 Pflanzgebiet für Bäume
  - Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 21, (7) BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: Regenwasser, Trinkwasser, Abwasserleitung  
 Sichtdreieck

**Nachrichtliche Übernahme**  
 Bei Erarbeiten anfindende Funde oder auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 OBodMG Nr. V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmale in unverändertem Zustand zu halten. Die Regeln der Erarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und unverzüglich mitzuteilen.

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat am 25.07.95 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.07.95 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 240 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat am 04.08.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08.95 bis zum 25.09.95 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.08.95 bis zum 25.09.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat die Umwidmung des Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.09.95 beschlossen.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat am 22.09.95 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.95 bis zum 25.10.95 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.09.95 bis zum 25.10.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.95 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.95 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Verbleibender Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines örtlich vermessenen Hinweis auf die Festlegung der Trassen der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 22.10.95 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.10.95 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss (Bestätigungsbeschluss) der Gemeindevertretung vom 22.10.95 erteilt, die Hinweise sind beschied. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.95 bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde Remplin 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 6 Abs. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (GV. M. V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M. V. S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.10.95 in Kraft getreten.

**Satzung**

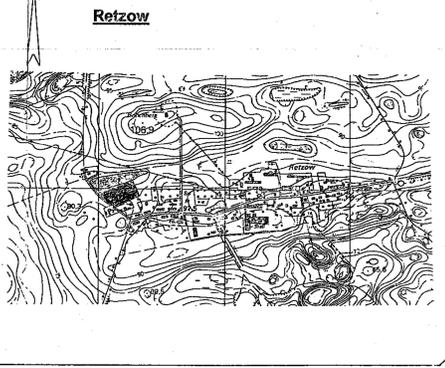
Satzung der Gemeinde Remplin über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Retzow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. S. 2283), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie nach § 59 der Landesverordnung Nr. V (LändO-M-V) vom 28. 04. 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11, S. 549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Remplin vom 22.09.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Retzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung  
 Maßstab 1 : 500  
 Zeichnungsführung  
 Nachträgliche Übernahme und Kennzeichnungen  
 Regelquerschnitt

Teil B - Textliche Festsetzungen  
 Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Örtliche Bauvorschriften

04.08.95



**Satzung**  
 Satzung der Gemeinde Remplin über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Retzow

AUFGESTELLT : 14.09.95  
 GEÄNDERT : 01.10.96  
 GEÄNDERT : 10.12.96  
 GEÄNDERT : 11.02.97, 05.08.97  
 GEÄNDERT : 10.04.97  
 PLANUNGSBÜRO FRANK