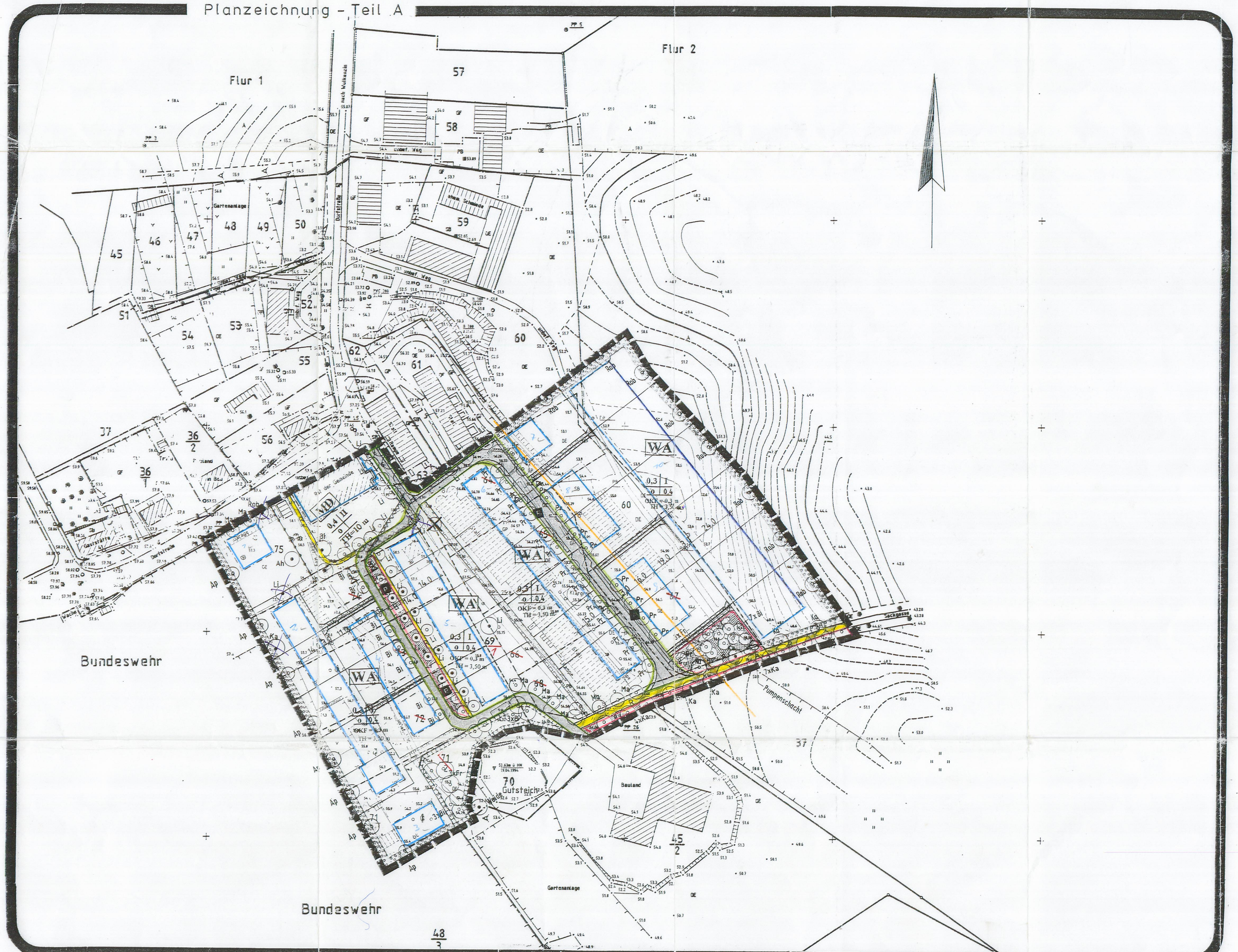
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WOHN - UND DORFGEBIET "Gutshof" IN ALT - REHSE

SÜDLICH DER DORFSTRASSE UND ÖSTLICH DES BUNDESWEHRGELÄNDES

Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 4 u. 5 BauNVO

MD Dorfgebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 10m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände

OKF = 0,3 m Höhe bauliche Anlagen OKF Erdgeschoß als Höchstmaß über dem Gelände am Hauseingang

TH = 3,50 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem Gelände am Hauseingang.

0,4 Geschoßflächenzahl

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

P Öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg, befahrbar für Anlieger oder mit Sondergenehmigung

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen ö = öffentlich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Bäume anpflanzen

Sträucher anpflanzen

Bäume erhalten

Ah	Acer
Bi	Birke
Li	Linde
Ka	Kastanie
Ca	Carpinus betulus - Weißbuche
Pr	Prunus avium - Vogelkirsche
Fr	Fraxinus exelsior - Esche
Ma	Malus 'Liset'
Rob	Robinie - Akazie
Ap	Acer platanoides - Spitzahorn

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB.

- Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Pfeifengrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB L = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Sichtdreiecke, Schenkellänge 30 m, bei 30 Km/h Geschwindigkeit)

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB. Flächengröße ca 5 m²

II. Darstellung ohne Normencharakter

Flurstücksgrenze neu

Flurstücksgrenze vorhanden

Bemaßung

III. Nachrichtliche Übernahme

00 ; 0/0 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlasten (Verdacht) aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt, SG Abfallwirtschaft, des Landkreises sofort zu melden.

Gemäß §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Satzung der Gemeinde Alt Rehse
für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3
südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehrgeländes
auf der Flur 1 Flurstücke 61 bis 69, 71/1, 71/2, 72 bis 74
und eine Teilfläche von 60. Flur 2 eine Teilfläche von 14

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBL I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 30.03.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 Alt Rehse für das Gebiet südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehrgeländes, bestehend aus der Planzeichnung (teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.02.94 bis zum 22.03.94 erfolgt.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.04.94 durchgeführt worden.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 11.01.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.95 bis zum 03.03.95 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.01.95 bis zum 16.0?.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Mo-Mi 7-12 / 13-16
   Do 7-12 / 13-18
   Fr. 7-12
   Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 15.09.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
   Waren, d. 15.09.95
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.03.95 gebilligt.
   Alt Rehse, den 10.04.95
   Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritz vom 19.05.95 Az.: IV 61.28 13-02.03 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
    Alt Rehse, den 30.05.95
    Der Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritz vom 14.06.95 Az.: IV/Kai bestätigt.
    Alt Rehse, den 19.06.95
    Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Alt Rehse, den 08.08.95
    Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 14.07.95 bis zum 07.08.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.08.95 in Kraft getreten.
    Alt Rehse, den 08.08.95
    Der Bürgermeister

Text - Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR BAULEITPLANUNGEN

- § 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 (GBL. I S. 225)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I, S 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBL. I, S 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gbl.-Nr. 2130-3)

FESTSETZUNGEN

I **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1)25 BauGB**

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- Pkw-Steilplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 3 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich.
- Entlang der B-Plangrenze ist eine mindestens 3 m breite Strauchpflanzung lt. II b auf auf Privatgelände zu errichten. Je Grundstück ist in dieser Pflanzung mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- Für Grundstückszufahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden.
- Der Rad-Gehweg und die Pkw-Steilplätze unter der Lindenallee sind in wassergebundener Bauweise zu errichten.
- Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

II **Pflanzbindungen entsprechend BauGB § 9(1)25**

a. Baumarten zu pflanzen, Stammfang mindestens 14 cm großkronige Bäume:
z. B. Fraxinus excelsior - Esche, Betula pendula - Birke, Aesculus hippocastanum Kastanie, Carpinus betulus - Weißbuche, Tilia - Linden, Acer platanoides-Spitzahorn

mittelgroße bis kleine Bäume U mindestens 10 cm
z. B. Prunus Arten - Zierkirschen, Acer campestre - Feldahorn, Cornus mas - Korneikirsche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sophora japonica - Schnurbaum

b. Sträucher 2 x verpflanzt 100 - 150 cm hoch 1 Stck. je 2 m²
z. B. Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Symphoricarpos Schneebeere, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Spiraea - Spierstrauch, Viburnum lantana Wolliger Schneeball, Corylus avellana-Haselnuß

c. Pflanzungen für Vorgartenzonen
z.B. Spiraea bumalda - Sommerspiere, Forsythien, Rosen, Potentilla - Fünffingerstrauch, Daphne - Seidelbast, Hypericum - Johannisstrauch

d. Klettergehölze
z.B. Akebia quinata - Klettergurke, Kletterrosen, Clematis - Waldrebe, Lonicera heckrottii - Feuergeißschlinge

III **Entsprechend BauGB § 9(1)20**

- Am ehemaligen Gutsteich ist Rasen anzusäen und es sind Baumgruppen zu pflanzen.

IV **Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Ausschluß von Nutzungen**
Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - vorgesehene ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

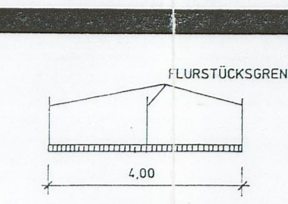
V Gemäß § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften

. Dachform:	Sattel- oder Krüppelwalmdach
. Dachneigung:	42° - 50° (45° - 50° bei Reetdach)
. Dachdeckung:	Reet, Dachziegel
. Fassade:	Fachwerk, Verblendmauerwerk rotbraun, Putz (weißer Farbton) Westlich der vorhandenen Silberlinden alle Häuser in Fachwerk und östlich der Silberlinden die 1. Reihe
. Einfriedungen:	bis 1,0 m hoch, Mauern sind nicht zulässig. Der Vorgarten darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
. Nebengebäude:	Fassade wie beim Hauptgebäude Flachdächer sind zulässig.

. Müllplätze sind auf Privatgelände zu errichten und so zu gestalten, daß Windverwirbelung von Leichtabfällen vermieden wird.
. Erdmassen sind möglichst innerhalb des Bearbeitungsgebietes wieder einzuarbeiten.

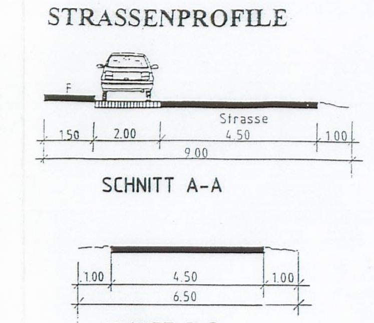
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten. Pflanzenauswahl II c. Je Grundstück ist ein standorttypischer Baum nach Auswahl II a zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen sind lt. II d Klettergehölze zur Begrünung zu verwenden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II b anzupflanzen.
- Bei Hanggrundstücken darf der Keller hangseitig max. zur Hälfte aus dem Gelände herausragen.

Sichtdreiecke im Knotenpunktbereich sind nicht zu bebauen und nur mit Pflanzen zu bepflanzen, die max. 0,70 m hoch werden.



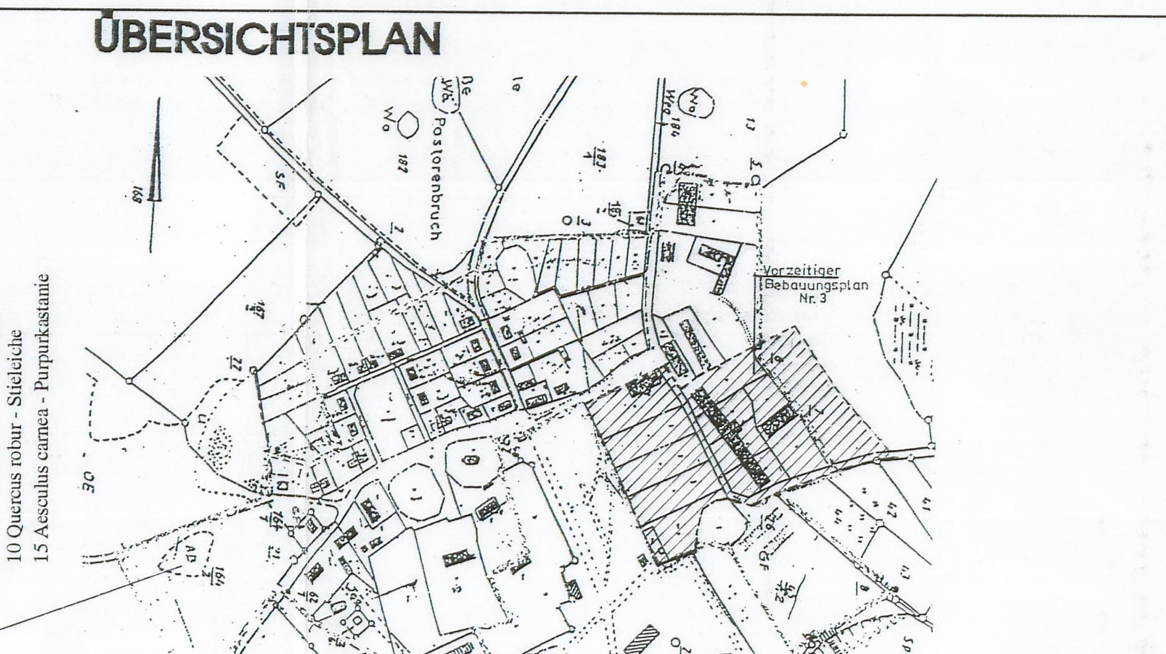
Zufahrt zu den hinteren Grundstücken (Pfeifengrundstücken) als Privatweg der beiden rückwärtigen Anlieger. Mit wasserdurchlässigem Aufbau.
Festsetzung nach § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften: Die Nutzschicht ist aus Rasengittersteinen herzustellen.

STRASSENPROFILE



ÜBERSICHTSPLAN

Als Ausgleich sind an der alten Kiesgrube/Müllkippe zu pflanzen:
15 Acer platanoides - Spitzahorn
10 Quercus robur - Stieleiche
15 Aesculus carnea - Purpurkastanie



NACH DER GENEHMIGUNG DES LANDKREISES MÜRITZ VOM 19.05.1995 AZ IV 61.28.13-02.03 GEÄNDERTE AUSFERTIGUNG.

GEMEINDE ALT-REHSE

GEMARKUNG: ALT - REHSE FLUR: 1 und 2

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

WOHN- UND DORFGEBIET "GUTSHOF"

SATZUNG

M 1:1000 Ausfertigung **ALT-REHSE D.** 30.03.1995 29.05.1995