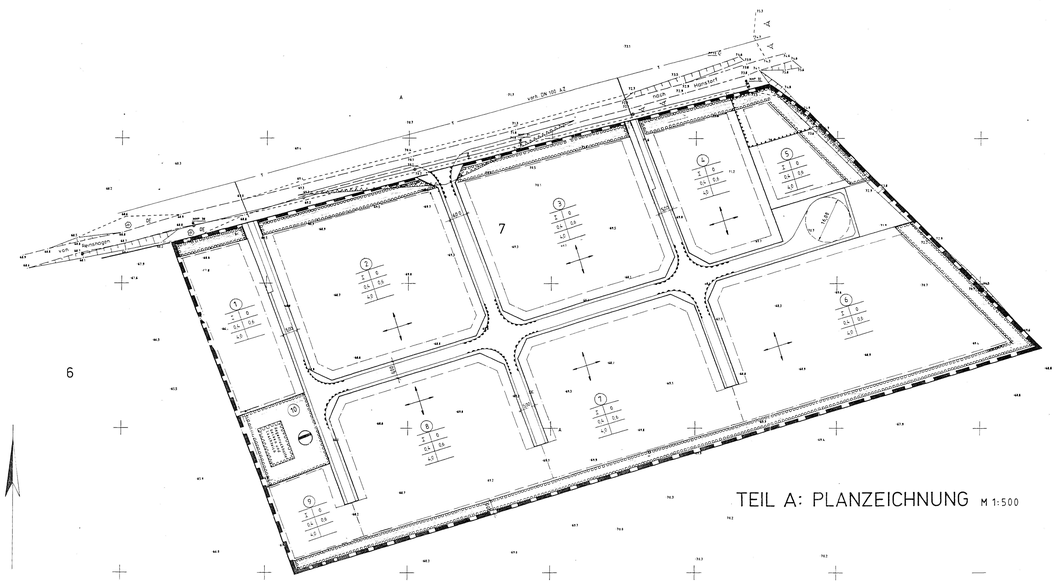
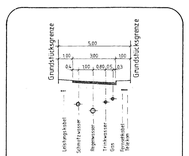
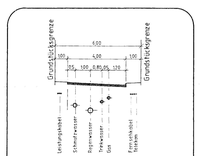
SATZUNG DER GEMEINDE REINSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET REINSHAGEN



TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:500



STRASSENQUERSCHNITT 1
M 1:100



STRASSENQUERSCHNITT 2
M 1:100

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE- UND HAFENBAU ROSTOCK mbH
ZEICHNER Lucas PROJ-ING
310-4661
2.9.93
UNDE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZ. VO 90)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	Allgemeines Wohngebiet	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Baufeldbezeichnung für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel:	
1 / 2 3 / 4 5 / 6	1. Baufeld-Nr. 1 bis 16 2. Zahl der Vollgeschosse 3. Bauweise 4. GRZ (Grundflächenzahl) 5. GFZ (Geschoßflächenzahl) 6. Traufhöhe max.	
I	Zahl der Vollgeschosse (2) als Höchstgrenze z.B. I	§§ 16, 17 BauNVO
o	Bauweise (3) Es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (4) z. B. GRZ 0,4	§§ 16, 17, 19 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl (5) z. B. GFZ 0,8	§§ 16, 17, 20 BauNVO
4,9	Traufhöhe (6) z. B. 4,90 m	§ 16 Abs. 3 BauNVO
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grundstücksgrenze	
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) - s. Text Nr. 2	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
	Zulässige Firstrichtungen/ Hauptfirstlagen der Gebäudeaussenwände	
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1Nr.12/14 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
	Graben	
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Pkt. 5 Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMENSCHARAKTER	
304	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flur-/Grundstücksgrenzen	
10	Ordnungsnummer der Baublöcke	
89	Höhen über NN	
	Böschung	

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Abwasserbehandlungsanlage	
	Flächen für den Gemeinbedarf	

TEIL B: TEXT

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude

2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR GARAGEN

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenzone eine Mindestabstand 0,4 m dicke Erddeckung erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht. § 12 Abs.6 BauNVO

Sonstige Nebenanlagen sind in den Vorgartenzonen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind technische Einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser, Wasser und andere mögliche öffentliche Versorgungseinrichtungen. § 14 BauNVO

3. DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

wird in den Baufeldern des Wohngebietes als max. zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) bei Flachdächern (Attika) über dem natürlichen Gelände pro Baufeld wie folgt festgesetzt, z. B.
1 Vollgeschoss 4,0 m § 16 Abs. 3 BauNVO

4. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 der BauO von 20.7.1990 wird folgende Festsetzung getroffen:
Die Außenwände der Fassaden und Dachflächen sollen auf keinen reflektierenden Materialien ausgenommen Glasflächen - bestehen. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbeintriche sind unzulässig.

4.2 Baukörpergliederung

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe und/oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.

4.3 Dachform und Dacheindeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit bis zu 49° Dachneigung

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Betondachsteine, Dachpfannen und Falzziegel zulässig; grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung ist unzulässig. Solaranlagen sind ausnahmslos zugelassen.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und in den Vorgartenzonen unzulässig. Unzulässig weiterhin sind Werbeanlagen mit Verwirrung und wechselndem Licht nicht gestattet. Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

5. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Sofern Einfriedungen erforderlich werden, sind sie mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzuordnen.
In den Baufeldern sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen folgende Einfriedungen nur auf der der Grundstücksseite zugewandten Seite der Grenzbepflanzung bis zu einer Höhe von 2,0 m auch in Kombination zulässig:

- Zäune und
- lebende Hecken.

Der vor der Einfriedung liegende Pflanzstreifen ist von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie sonstige und sonstige Einfriedungen, landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmen können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden.

6. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

6.1 Grundstücksaus- und -ausfahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit max. 3,0 m Breite zulässig.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

6.2 Sichtdreiecke

In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen und Bepflanzungen sowie sonst zulässige Nebenanlagen unzulässig, wenn sie eine Höhe von 0,70 m der Fahrbahnoberkante überschreiten.

6.3 Leitungsrechte

Leitungsrechte für die Allgemeinheit werden beidseitig und parallel zu den Erschließungsstraßen in einer Breite von 1,00 m festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt das Recht, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
Leitungsrecht zu Gunsten des Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

7. NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenze sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Es sind nur standortgemäße und landschaftstypische Bäume und Laubsträucher zugelassen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (2. BauGB-Änderungsgesetz) vom 23. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998, wird nach Beschlußfassung durch der Gemeindevertretung Reinshagen vom ...04.11.... und die Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow vom ...04.11.... Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde "Wohnsiedlung Reinshagen" räumliche Abgrenzung der Flurst

im Norden : durch die Flur 3 der Gemarkung Reinshagen

im Osten : durch die Gemarkung Hoisdorf

im Westen : durch das Flurstück 6 der Flur 4 der Gemarkung Reinshagen

im Süden : durch das Flurstück 10 der Flur 4 der Gemarkung Reinshagen

Das Plangebiet liegt auf den Flurstück 7 der Flur 4 der Gemarkung Reinshagen

besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und mit dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE DER GEMEINDE REINSHAGEN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 43/23/92 der Gemeindevertretung vom 12.11.1991. Der Aufstellungsbeschluß ist am ...04.11.... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 5 BauGB mit Schreiben vom ...04.11.... beteiligt worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am ...04.11.... durchgeführt worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...04.11.... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am ...04.11.... den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ...04.11.... bis ...04.11.... nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ...04.11.... gemäß § 3, Satz 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, am ...04.11.... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ...04.11.... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Az:4601/1465
Ort, und Datum: Güstrow, den ...04.11....
Siegel Unterschrift, Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, daß die Darstellung des Flurstücks und der Gebäude nur mit der Genauigkeit der Maßstab 1:1000 - amtlich - Katasterkarte übereinstimmt.
Siegel des ÖVD-Amtes Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am ...04.11.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ...04.11.... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ...04.11.... gebilligt.
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

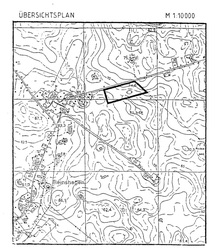
10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ...04.11.... gemäß § 11 BauGB, § 6 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz und § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom ...04.11.... mit Schreiben vom ...04.11.... unter Auflagen und Hinweisen erteilt.
(Siegel,Landkreis) Landrat
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom ...04.11.... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes M/V bestätigt.
(Siegel,Landkreis) Landrat
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
(Siegel,Landkreis) Landrat
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

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 am ...04.11.... 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) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit Beschlußausfertigungsvermerk (§§ 10, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...04.11.... in Kraft getreten.
(Siegel,Landkreis) Landrat
Reinshagen, den ...04.11.... Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



GEMEINDE REINSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN

WOHNSIEDLUNG REINSHAGEN

REINSHAGEN BÜRGERMEISTERIN