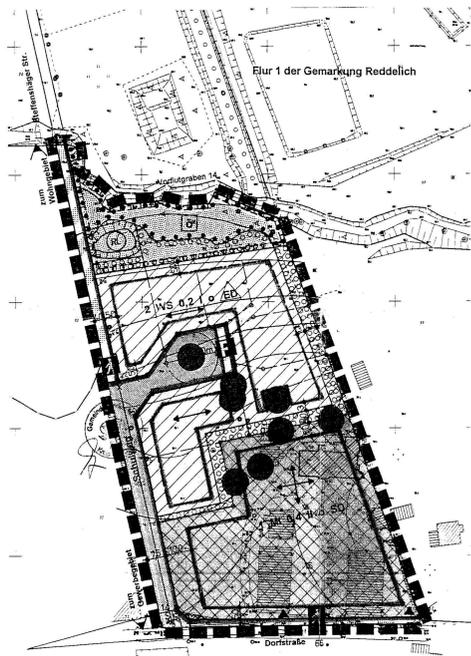
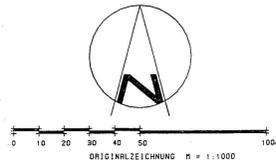


**SATZUNG DER GEMEINDE REDDELICH
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 „AM SCHULWEG“
NÖRDLICH DER DORFSTRASSE, ÖSTLICH DES SCHULWEGES IN REDDELICH**

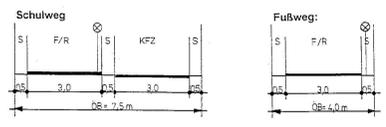
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 25. April 1994 (OVO St. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Schulweg“, nördlich der Dorfstraße, östlich des Schulweges in Reddelich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Füllschema:
Nummer Art der bau- Grundflächen- Zahl der Baueiwe Hausform
des Baufeldes lichen Nutzung zahl Vollgeschosse

STRASSENQUERSCHNITTE



Kfz = Kraftfahrzeug; R = Radfahrer; F = Fußgänger; PST = Private Stellplatzanlage; S = Sicherheitsabstand; SL = Straßenleuchte; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 449) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 88).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Diagonalstrich Kleinsiedlungsgebiete WS (§ 2 BauNVO)

Quadratstrich Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkplätze

A Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ö Öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken mit Löschwasserentnahmestelle

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Böschung

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

→ Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

1 Nummer des Baufeldes

o vorhandene Flurstücksgrenze

o-x künftig entfallende Flurstücksgrenze

o-o in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

14 Flurstücksbezeichnung

1,4 Bemaßung (z.B. 5,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzeihäusern und Doppelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 3 Abs. 4 BauNVO)

3. In beiden Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 30 Grad bis wenigstens 40 Grad festzusetzen. Die Hauptdachflächen sind im Baufeld 1 mit Dachziegelndachflächen in grauer Farbe und im Baufeld 2 in roter Farbe zu decken.

4. Die Erdgeschosßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der Höhe des jeweils zugeordneten Gehweges oder der Mischverkehrsfläche im öffentlichen Bereich zulässig.

5. Im Wohngebiet ist für die Gebäude mit einem Vollgeschosß das Höchstmaß der Traufhöhe mit 3,8 m und der Firsthöhe mit 10,0 m festzusetzen. Im Mischgebiet beträgt das Höchstmaß der Traufhöhe 7,5 m und der Firsthöhe 15,0 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschosßbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der schrägen Dachfläche.

6. Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze; Überschreitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

7. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich im Material und im Anstrich der Außenwände sowie in der Ausbildung des Daches zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB IV, Nr. 15 LBAuO M-V)

8. Die Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht auszubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

III. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN:

9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnaher Bachlauf auszubilden und mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:
- Schwarzerle - Alnus glutinosa (70 %)
- Esche - Fraxinus excelsior (15 %)
- Silberweide - Salix alba (10 %)
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Frühblühende Traubenweide - Prunus padus
- Faulbaum - Fraxinus frangula

10. Auf den mit Pflanzholz festgesetzten Flächen sind je 100 m² mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen.

11. Entlang des Schulweges sind folgende Baumarten zulässig:
- Stieleiche - Quercus robur
- Winterlinde - Tilia cordata
- Bergahorn - Acer pseudoplatanoides

12. Die PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

13. Entlang der Grundstücksgrenze der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder Beerensträuchern zu pflanzen.

14. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbäum oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

15. Das auf Dachflächen entfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weggelassen auf dem Grundstück zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem über das Regenrückhaltebecken an die Vorflut abgegeben werden.

16. Das Regenrückhaltebecken ist so herzurichten, daß es bei Starkregen entwickeln kann. Ufer und Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten (Bachuferprofil: 1:3 bis 1:5). Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Sandfang und mit einem Leichtflugsicherabschleider auszurüsten. Der Überlauf ist als Zufuß zum Bach naturnah anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Die Begrünung wird mittels einer Standortpflanzung mit standort-typischen Arten initiiert, die in Absprache mit der Naturschutzbehörde im Gebiet zu gewinnen sind.

17. Die Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

18. Die Straßenverkehrsflächen sind in fugenreichem Pflaster, Steinplatten und Zufahrten aus durcheinanderliegendem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonsteinpflaster, Sickerpflaster).

19. Die Maßnahmen zur Grün- und Freizeitegestaltung sind zeitlich mit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes vorzunehmen.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V (Ovbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 21. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige 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 Grundstückseigentümer 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 vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04. 10. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12. 10. 1994 bis zum 07. 12. 1994 erfolgt.

Reddelich, 03. 11. 1995

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung vorgeschriebene Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV, Nr. 9 Abs. 3 BewPl 90 nicht erforderlich.

Reddelich, 03. 11. 1995

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18. 02. 1996 durchgeführt worden.

Reddelich, 03. 11. 1995

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. 10. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme herangezogen worden.

Reddelich, 03. 11. 1995

5. Die Gemeindevertretung hat am 04. 10. 1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt.

Reddelich, 03. 11. 1995

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurden in der Zeit vom 02. 11. 1994 bis zum 07. 12. 1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 12. 10. 1994 bis zum 07. 12. 1994 durch den Rat der Gemeinde Reddelich bekanntgemacht worden.

Reddelich, 03. 11. 1995

7. Der katastermäßige Bestand am 01. 01. 1995 ist als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geprüften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Kursteile im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Reddelich, 03. 11. 1995

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22. 02. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, 6. 7. 1995

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27. 02. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. 02. 1996 gebilligt.

Reddelich, 03. 11. 1995

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. 02. 1996 gebilligt.

Reddelich, 03. 11. 1995

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den unveränderten Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. 02. 1996 gebilligt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfürgung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 27. 02. 1996 bekanntgemacht.

Reddelich, 03. 11. 1995

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird niernit ausgesetzt.

Reddelich, 03. 11. 1995

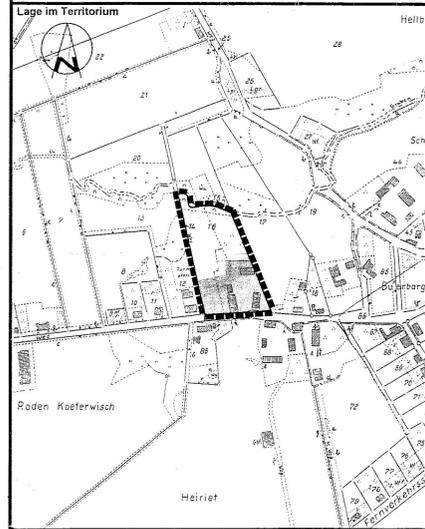
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten nachgefragt eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21. 02. 1996 bis zum 07. 02. 1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 Schadensansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27. 02. 1996 in Kraft getreten.

Reddelich, 03. 11. 1995

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan - Stand Oktober 1994 Vermessungsbüro Hansch & Bernau Hundsburgallee 10, 18106 Rostock

Planverfasser: APR Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Baufeldplanung: APR Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Raumordnungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner StB, 21415-91 und
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18065 Rostock, Tel.: 454219, Fax: 4534727

Grünordnungsplan: Büro Ernst Springer, Landschaftsarchitekt BDLA
Dannewerker Str. 33, 24866 Busdorf/Schweswig
Tel.: 04521/21611 + 34251, Fax: 31368



REDELICH
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6

„Am Schulweg“
nördlich der Dorfstraße, östlich des Schulweges in Reddelich

Reddelich, 22. 05. 1996
02. 03. 1996

