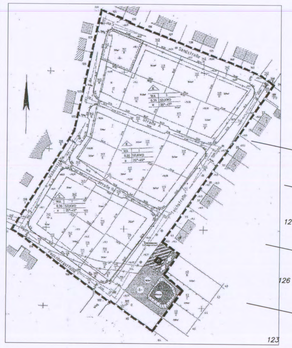
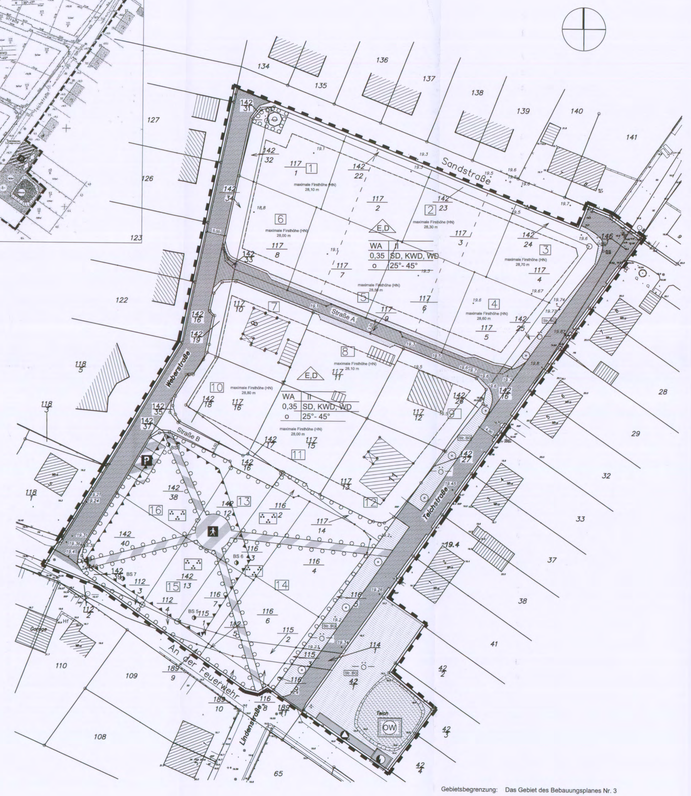
Planzeichnung in der Fassung vom 25.10.2000



Teil A Planzeichnung M.= 1:500

Stand: 27.04.2012



Gebietsbegrenzung: Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3
- In der Siedlung - wird begrenzt:
- im Norden bis zur Sandstraße
- im Osten durch die Teichstraße
- im Süden bis zur Straße An der Feuerwehr
- im Westen durch die Weberstraße

Plangrundlage: Automatische Liegenschafts Karte (ALK) in digitaler Form, Stand: 04. April 2012

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV. vom 18.12.1990) in der Fassung vom 30.07.2011

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) Bau GB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Geschosse
GRZ Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung

SD= Satteldach, KWD= Krüppelwalmdach, WD= Walmdach

Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 1u.4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

II Zahl der höchstzulässigen Geschosse

GRZ Grundflächenzahl nach § 19(1) BauNVO

Bauweise, Baugrenze (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

E.D. nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

o offene Bebauung (§ 22 BauNVO)

Baugrenze § 23(3) BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung Gehweg

P Zweckbestimmung Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage

Zweckbestimmung Abfall

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

-ö- öffentliche Grünfläche

anzupflanzende Bäume (§ 9Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zweckbestimmung Park

Wasserfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (vorh. Teich)

ÜW Schutzgebiet für Oberflächenwasser

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutze u. zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25(a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstiger Bepflanzung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Verdachtsfläche für vergrabenen Hausmüll

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. baul. Anlage (Hauptgebäude)

Nebengebäude

116 vorh. Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

11 vorh. Hausnummer

Grenzpunkt unvermarkt

Grenzpunkt abgemarkt

vorh. Schwengelpumpe

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksgrenze neu

18,2 Geländehöhenangabe (Beispiel)

3 Parzellennummer (Beispiel)

Str. BG Flächen zum Anpflanzen von Straßenbegleitgrün

Teil B Textteil

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.90

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 u. 4 BauNVO) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO werden im WA nicht zugelassen und sind nicht Bestandteil des B-Planes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Nebenanlagen und ebenerdige, offene und geschlossene Stellplätze sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§9(1) Nr. 2 sowie §14 und §23 Abs. 3 BauNVO)
3. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Eingangs.- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten bis 4,00m Breite, um bis zu 1,50 m überschritten werden. (§23 (3) BauNVO)
4. Höhenlage der baulichen Anlagen im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 9 Abs. 2) Die Sockelhöhe, als gemittelte Höhendifferenz zwischen minimalstem und maximalstem Abstand zwischen OKF (EG) und natürlicher Geländehöhe soll 35 cm nicht überschreiten.
5. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m und ist in der Planzeichnung für das jeweilige unbebauten Grundstück als maximale Höhe in HN festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 und § 4 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

1. Die Gebäude des Plangebietes sind als helle Putzbauten oder als Klinkerbauten zu errichten.
2. Holzhäuser und holzverschalte Häuser sind nicht zugelassen. Holzschalung an Dachgauben und Giebeldreiecken ist statthaft.
3. Als Dachform sind Sattel.- Krüppelwalm.- und Walmdächer zugelassen.
4. Carports und Garagen dürfen Flachdächer haben (Flachdachneigung von 5 - 35°)
5. Die Dachdeckungsmaterialien werden in den Farben rot, anthrazit und braun vorgeschrieben.
6. Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig
7. Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen und dornenlose geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
8. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen und geschnitten Hecken bis 1,50 m zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigem Material zu belegen.

Das Kanalsystem für Niederschlagswasser wurde bereits 1996 gebaut. Niederschlagswasser aus der Teich- und der Weberstraße wird über die Sandstraße nachfolgend Feldstraße in den Graben 25/9/3-1 und nachfolgend in den Graben 29/9/3 geleitet. Für das Niederschlagswasser auf den Bauparzellen ist eine Versicherung auf dem Grundstück vorgesehen.
Das Niederschlagswasser der Planstraße A wird in einer Mulde längs der Straße versickert
Das Niederschlagswasser der Planstraße B wird flächig versickert.

Bodenschutz / Altlasten (§9 Abs. 5 Nr. 3)

Wird auf den Teilflächen 13 bis 16 bei den Arbeiten des Anlegens der Pflanzen, Sträucher und Bäume Hausmüll angetroffen, ist dieser gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Der Hausmüll ist gesetzeskonform zu entsorgen. Das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises ist zu informieren zur Feststellung, um welche Art von Müll es sich handelt.

Ausgleichsmaßnahmen

1. In den Hausgärten der Parzellen 1 - 6 sind jeweils 3 Obstbäume (10/12) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
2. Im Südteil des B- Plangebietes sind in den Teilflächen 13 - 16 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 Steileichen (Quercus robus, 16/18) pro Teilfläche zu pflanzen und mindestens 20 Sträucher der Liste 2.
3. Im Nordteil des B- Plangebietes sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pumpengrundstück) eine Winterlinde (Tilia cordata, 16/18) und 5 Sträucher der Liste 2 zu pflanzen.
4. Entlang der Planstraßen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle 6-10 m i.M. alle 8,0m ein standortgerechter Baum (StU 16/18) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Richtenberg wird geändert auf Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. Sept. 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.2011 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Apr. 2006 in der derzeit gültigen Fassung.

Für diesen geänderten B-Plan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL I. S.466).

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, auf allen anderen Flächen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste empfohlen.

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer rubrum
Alnus glutinosa
Betula bendula
Fagus Sylvatica
Fraxinus exelsior
Pinus Sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Tilia plathyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Spitzahorn
Bergahorn
Rotahorn
Erle
Hängebirke
Rotbuche
Gemeine Esche
Gemeine Kiefer
Zitterpappel, Espe
Vogel-, Süßkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Silberweide
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme
Flatterulme
Feldulme

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyraster
Sorbus aucuparia
Crataegus öarvigata
Feldahorn
Hainbuche
Wildapfel, Holzapfel
Gewöhnliche Traubenkirsche
Wildbirne
Eberesche, Vogelbeere
Roldorn

Liste 2 - Sträucher

Sträucher 2xv. 60-100 cm

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Rhamnus frangula
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Faulbaum
Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Liste 3 - Obstgehölze

Armeniaca vulgaris
Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica i. S.
Mespilus germanica
Persica vulgaris
Prinus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Pyrus communis i. S.
Aprikose
Echte Quitte
Walnuss
Kulturapfel
Deutsche Mispel
Pfirsich
Vogel-, Süßkirsche
Kirschpflaume
Pflaume
Kulturbirne

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.05.2011, Beschluss -Nr. 29/11
   Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 14.09.11 bis 21.09.11 erfolgt

Richtenberg, den 30.09.2011 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Richtenberg, den 28.02.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "In der Siedlung" nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.01.2012 bis einschließlich 17.02.2012 durchgeführt worden.

Richtenberg, den 28.02.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom: 05.01.2012 zur Abgabe einer Stellung aufgefordert worden.

Richtenberg, den 28.02.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 23.04.2012 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslagung bestimmt.

Richtenberg, den 17.07.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung , hat in der Zeit vom 11.06.12 bis zum 13.07.12 während folgender Zeiten im Amt Franzburg-Richtenberg (Bauamt) nach § 3 Abs. 2 Bau GB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G, 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, und dass während dieser Zeit die Möglichkeit der Erörterung besteht (§ 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G), durch Aushang vom 29.4.12 bis zum 11.07.12 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Richtenberg, den 17.07.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes am 6.11.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) nur im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 6.11.2012 Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Richtenberg, den 06.12.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) wurde am 26.11.12 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.11.12 gebilligt.

Richtenberg, den 06.12.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom ..... Az: ..... mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Richtenberg, den _____ (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom ..... Az: ..... bestätigt.

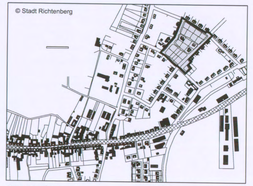
Richtenberg, den _____ (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die 3. Änderung der Bebauungssatzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Richtenberg, den 06.12.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 07.12.2012 bis zum 14.12.2012 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 u. 246a Abs. 1 satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.12.12 in Kraft getreten.

Richtenberg, den 07.12.2012 (Unterschrift) Der Bürgermeister



Übersichtskarte Maßstab: 1: 7.500

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "In der Siedlung"

Der Stadt Richtenberg

Stand: Satzung

Richtenberg den 26.11.2012

terra-in Architektur- und Ingenieurbüro
Dr. H.-W. Schneider
Keuzbrucher Straße 26
16569 Liebenwalde
OT Kreuzbruch
Telefon 033054 / 62338

Maßstab 1 : 500

10 20 30 40 50 60 70 80 m