Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Westlich Neuer Steinweg" mit örtlicher Bauvorschrift

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung am 08.11.2005 und in den Lübecker Nachrichten am 08.11.2005 erfolgt.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt worden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.07.2004 durchgeführt worden.
Auf Beschluss der Stadtvertretung vom .... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 23.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — 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 17. November 2005 bis zum 22.12.2005 während folgender Zeiten Dienstzeiten des Amt Rehna nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.11.2005 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.2006 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Rehna, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.03.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.03.2006 gebilligt.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rehna, den 04.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

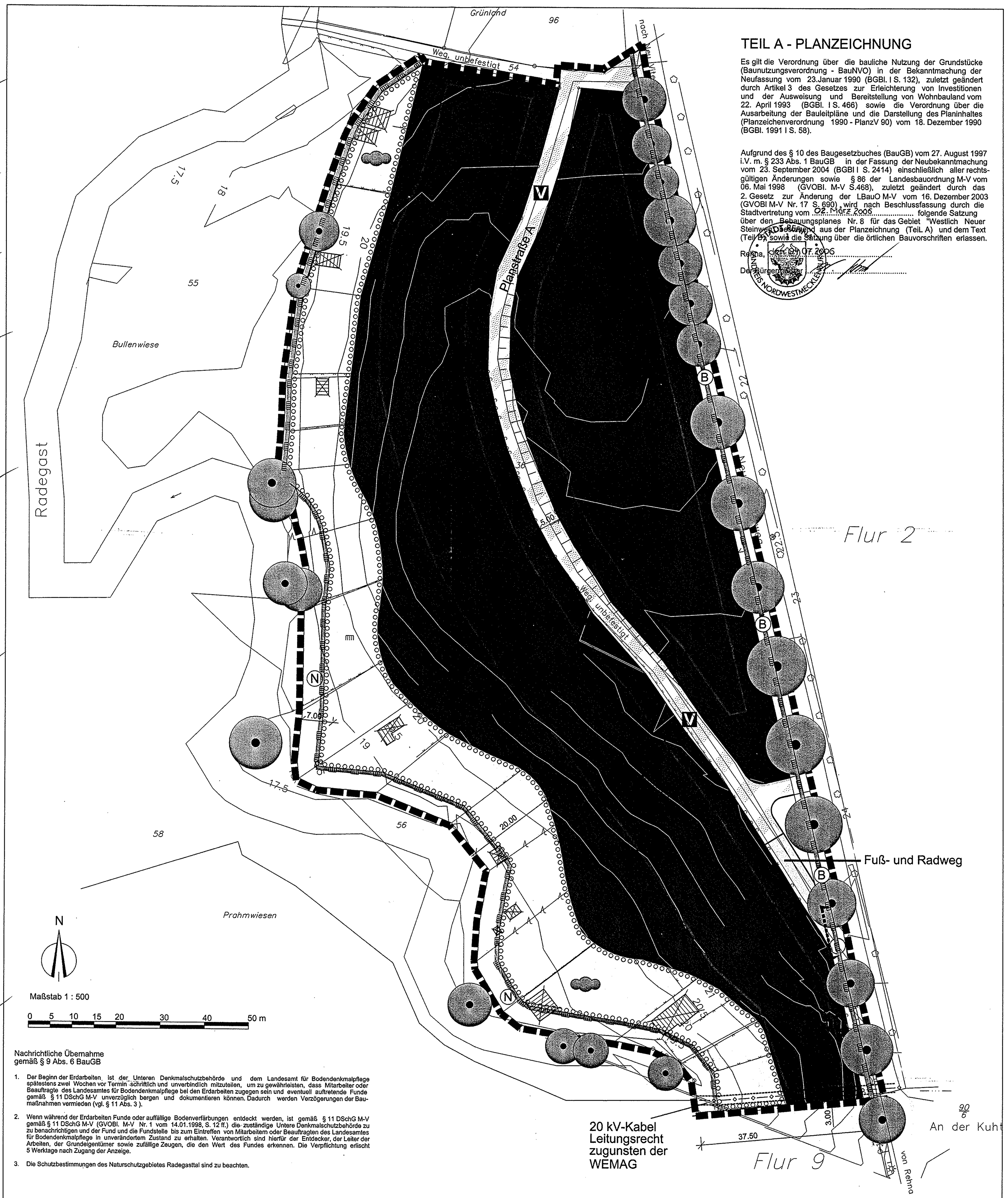
12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.07.2006 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragraphen 214 und 215 BauGB sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung (KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den B-Plan Nr. 8 ist mit Ablauf des 18.07.2006 in Kraft getreten.
Rehna, den 25.07.2006
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 i.V. m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl M-V Nr. 17 S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02. März 2006 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet "Westlich Neuer Steinweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Rehna, den 04.07.2006
Der Bürgermeister



Nachrichtliche Übernahme
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu 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.
3. Die Schutzbestimmungen des Naturschutzgebietes Radegasttal sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün (Zusatzzeichen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche

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

Anpflanzungen 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 BauGB)

- Erhaltung — Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen — Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- N — einstweilig gesichertes Naturschutzgebiet
- B — geschützte Allee § 27 LNatG
- 20-kV- Kabel unterirdisch

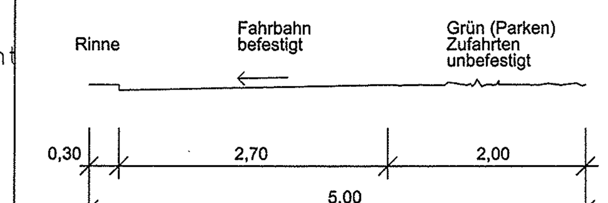
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 49 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 22 — Höhenlinie
- vorhandene Gebäude
- abzureißende Gebäude
- 3,00m — Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA ②	Wohngebietsfestsetzung / Baufeld
0,3 | I	Grundflächenzahl / Geschossigkeit
E	Bauweise

Erschließungsstraße (Planstraße A)
M. 1:50



TEIL B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach Paragr. 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 Bau NVO sind im Baufeld 1 nicht zu überschreiten.

1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen im Abstand bis zu 3,00 m nicht zulässig.

1.4 Auf der Ostseite des Baufeldes 2 ist der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird im Baufeld 1 für Einzelhäuser ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von 15 m und für Doppelhäuser von 24 m festgesetzt.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns der Erschließungsstraße Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig. Für Grundstücke, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, ist eine Zufahrt von max. 6,00 m Breite zulässig.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze zulässig.

1.8 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Eingeschossigkeit mit max. 4,20 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt.
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhen die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes als Bezugspunkt.

2. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 und mit Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

2.1 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet:
In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind die vorhandenen Gebäude abzureißen und das Gebäudematerial aus der Fläche zu entfernen. Unter Erhalt der vorhandenen Gehölze sind Weidensträucher der Arten Grauweide und Korbweide in der Qualität Strauch, zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm (300 Stück) und in der Qualität Setzholz nach DIN 19657, Durchmesser mind. 4 cm, Länge 1 m (400 Stück) in Trupps von jeweils 10-20 Pflanzen anzupflanzen, zu pflegen und anschließend die Fläche dauerhaft der freien Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung der Fläche ist unzulässig.

2.2 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Nr. 2.1 ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rehna und den Grundstückseigentümern zu regeln und abzusichern.

Hinweise:
Zu Nr. 2.1.: Die Maßnahme soll spätestens in der auf den Beginn der Bebauung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorgenommen werden. Dabei ist die Beschreibung der Maßnahme im Erläuterungsbericht zu beachten.

Der Abriss von Gebäuden darf nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Juli durchgeführt werden. Vor dem Abriss ist zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der streng oder besonders geschützten Tierarten befinden.

Bei den Bauarbeiten sind im Wurzelschutzbereich (Traufebereich zuzügl. 1,5 m) der Alleebäume am Neuen Steinweg und der zum Erhalt festgesetzten Bäume die einschlägigen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen, insbesondere die RAS-LP 4 und die DIN 18920 zu beachten. Vor Beginn der Erdarbeiten sind die Schutzbereiche der Bäume durch Pfähle und Zäune wirksam zu schützen.

Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, zu berücksichtigen.

3. Gestaltung gemäß Paragr. 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- örtliche Bauvorschrift über Gestaltung -

3.1 Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszuführen.
Carports und Garagen sind auch als Flachdächer zulässig.

3.2 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

3.3 Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind ausgeschlossen.

3.4 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und kann mit Bußgeld geahndet werden.

STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Obotritenring 17
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/734296
e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet "Westlich Neuer Steinweg"

Maßstab 1 : 500 — Februar 2006