SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DES OSTSEEBADES RERIK

GEBIET NÖRDLICH DER SCHILLERSTRASSE

SATZUNG

DER STADT RERIK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

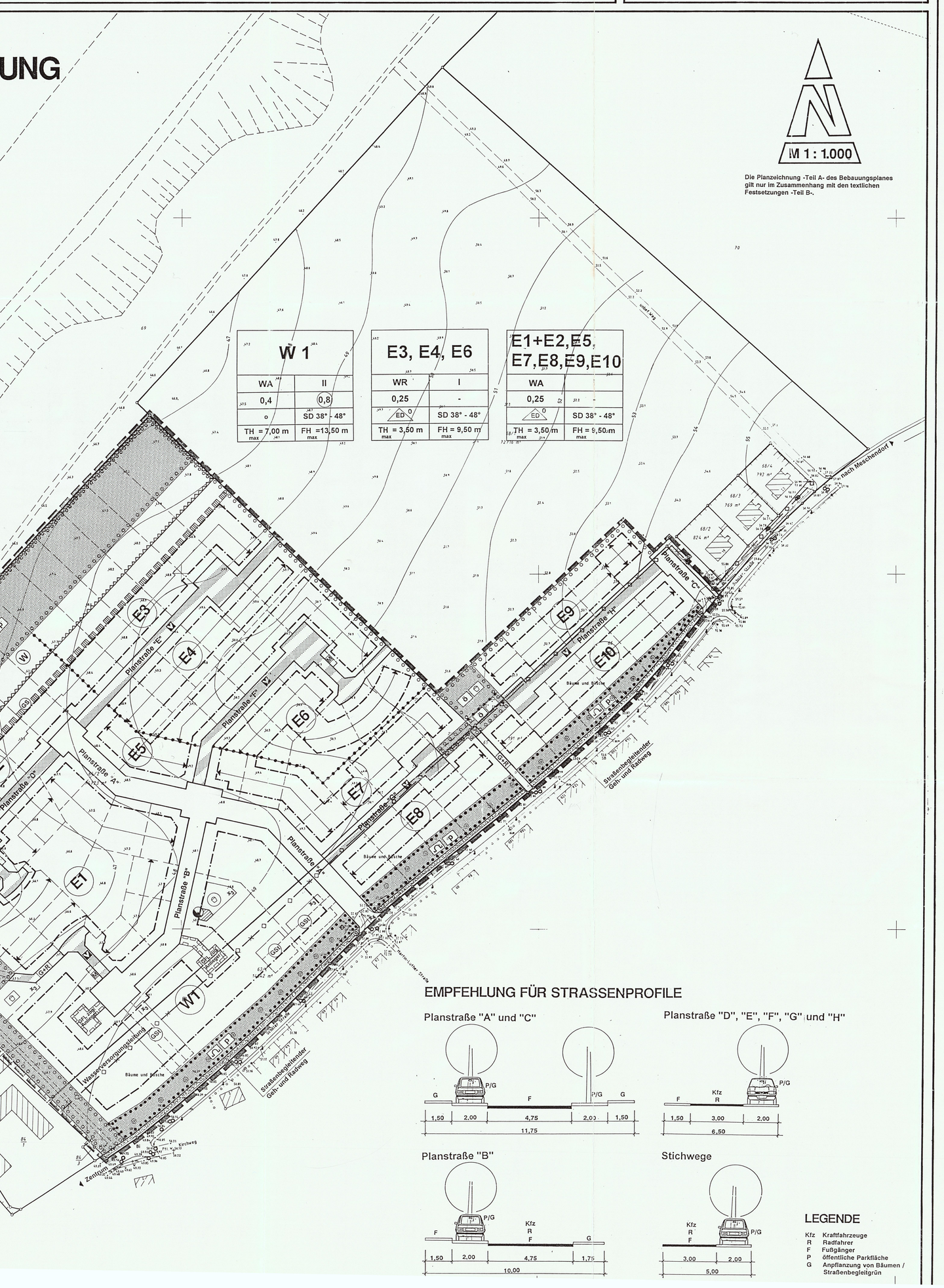
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Mecklenburg-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordneten der Stadt Rerik vom 07. Januar 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Gebiet nördlich der Schillerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung "Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen "Teil B«.



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
GFZ z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl	
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse	
$TH_{max.}$	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$FH_{max.}$	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise ,	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
G+R	Geh- und Radweg	
	5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNG	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	unterirdische Versorgungsleitung, Wasserversorgung (anndähernder Verlauf)	
	6. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Pa	Parkanlage	
Sp	Spielplatz	
S	Schutzgrün	
SR	flächenhaftes Schutzgrün	
	7. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen - stehende Gewässer	
RR	Regenwassersickerhabebecken	
	8. FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 (1) 18 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Wald	
	9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
x_2	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
	Gewässerschutzzone	
	10. SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 4 (1) 4, 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
GBs	Gemeinschaftsstellplätze	
	Spielplatz	
M	Mülbehältersammelplatz	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (z.B. - Sichtdreieck) (W - Wasserschutzland)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Hauptfirstrichtung	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektricität für Trafostandort	§ 9 (1) 12 BauGB § 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze, Wasserleitungen
	vorhandene Gebäude
	Höhenlinie
	Böschung
10	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche oder Wald
z.B. E2	Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser
z.B. W1	Bezeichnung der Teilfläche zur Schaffung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
GBS	Darstellung möglicher Einordnung von Nebenanlagen für Stellplätze oder Spielplatz innerhalb der Baugrenze in dem W 1 - Gebiet

HINWEISE ZUR PLANZEICHNUNG / ZEICHENERKLÄRUNG

Ostseebad Rerik - Bebauungsplan Nr. 2

x1) Darstellung von öffentlichen Parkflächen erfolgt in der Planzeichnung nicht, weil nur der Straßenraum und nicht das empfohlene Straßenprofil dargestellt ist.

x2) Anpflanzgebot für Einzelbäume erfolgt in der Planzeichnung nicht, weil im Straßenraum nicht die Einzelstandorte festgeschrieben werden sollen, sondern Festsetzungen in Verbindung mit Text - Teil B - "B. Grünordnung" erfolgen. Auf festgesetzten Grünflächen soll Gestaltungsfreiraum erhalten bleiben.

Um den Gestaltungsspielraum in dem W1-Gebiet offener zu halten, werden die GBS - Gemeinschaftsstellplätze und einen Spielplatz - den deklatorischen - nicht konkret festgesetzt. In dem W1-Gebiet erfolgt eine Darstellung ohne Normcharakter. Es ist jedoch sicherzustellen, daß die garantierten Anlagen innerhalb von Baugrenzen befindet sind die Überschreitung der Baugrenze mit Gemeinschaftsstellplätzen oder Spielplätzen durch Festsetzung im Teil B ausgenommen geregelt wird.
Lediglich der an die öffentliche Parkanlage angrenzende Spielplatz des W1-Gebietes wird vollständig als Nebenanlage festgesetzt.

x6) Bei kleinen Sichtflächen entfällt "z Randsignatur.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet W1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet W1 ist die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig.

Für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten E-Gebiete - E1, E2, E5, E7, E8, E9, E 10 - sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus Gründen der Absicherung eines ruhigen Wohnumfeldes ausgeschlossen.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage), ist in dem Gebiet W1 auf die zulässige Geschoßfläche nicht anzurechnen (gemäß § 21a BauNVO).

3. BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone und bedachte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Außer den Nebenanlagen zur Hobbytierhaltung, wie z.B. für Hunde und Katzen, sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung innerhalb des Plangebietes unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach den festgesetzten Festsetzungen unzulässig ist, jedoch nur mit einer Überschreitung der Baugrenze von maximal 2,00 m. Die straßenseitige Baugrenze darf, sofern nicht Flächen für Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind, nur für Nebenanlagen zur Einfaucht bzw. Entleerung der Sammelbehälter für Müllbehälter überschritten werden.

5. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bleiben. Garagen und überdachte Stellplätze nicht, in den ausgewiesenen Bereichen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Stellplätzen zulässig.
Für W-Gebiete gilt zudem, daß die den Planstraßen abgewandten bzw. zu diesen seitwärts stehenden Baugrenzen durch Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze oder Spielplätze um maximal 7 m überschritten werden dürfen.

6. HÖHENLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohnhäusern in den E-Gebieten maximal 0,60 m über der Fahrbahnmitte in der Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. In dem W1-Gebiet darf die Oberkante des Eingangsbodens des zweiten Hauses höchstens 0,30 m über der Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUNG FREIZUHALTEN SIND - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtverbindungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnmitte unzulässig.
Zulässig sind einzelne horizontalnige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

8. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Senkrecht zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu einer Länge von 50% der Firstlänge in Hauptfirstrichtung zulässig.

9. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die im Plan gelegenen Flächen des Gewässerschutzstreifens sind gärtnerisch zu nutzen bzw. parkartig zu gestalten und zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGE
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERGESTALTUNG

1.1 In dem W1-Gebiet dürfen die Hauptbaukörper eine Länge von 20,00 m und eine Tiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Vorbindungen von Hauptbaukörpern in Form von mehr bzw. Metallmasskabinen in Verbindung mit Glas sind bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m über Bezugspunkt zulässig.

1.2 Die Fassaden der Gebäude in dem W1-Gebiet, die eine Länge von 15,30 m überschreiten, müssen durch Vorsprünge oder Rücksprünge mit einer Mindestlänge von 1/4 der Fassadenlänge einmalmen, dürfen 1/2 der Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen eine Mindesttiefe von 1,00 m haben. Dachüberhänge ist die Fassade insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.

1.3 Die maximale Gebäudetiefe von senkrechten Vorbauten an Hauptgebäuden in dem W1-Gebiet wird mit 10,00 m festgesetzt.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteln, Krüppelwalmen- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbraunen Hartdacheindeckung zu decken. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

2.2 Bei den Hauptgebäuden auf Dachneigungen zwischen 38° und 48° und bei Garagen und Nebengebäuden sind mit Satteldächern von 25° bis 45° zulässig. Bei gestaffelt angeordneten Garagen ist eine Dachneigung von 15° zulässig.
Die Breite einer Gaupe darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gaupen darf maximal 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen. Zu den Giebelgiebel ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gaupen auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.6 Zwischen Traufe und Fußpunkt einer Gaupe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Oberkante der Belüftungen von Gaupen bzw. Zwerchgiebeln muß mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen.

2.7 Bei Doppelhäusern sind für den jeweiligen Baukörper gleiche Materialien, Farben der Dachdeckungen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

3. AUSEINNÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Ainen der Außenwandgestaltung zu ähnlich.
Glänzende Bauteile, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 20 % einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster und Türöffnungen.
Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile, wie Edelstahl, emaillierte Elemente ausgenommen Fenster, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kieselgleiche Bauteile als dünnformatige Zegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Bauteile vortäuschen und Glasbausteine.

3.2 Aufkleidungen der Fassaden durch Erker, Loggien und bedeckte Eingangsbereiche sind zulässig. Für e.g. Aufkleidungen der Fassaden und für Balkongeländer und zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 sind Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

3.3 Bei Garagen sowie für Anx- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu erstellen.

3.4 In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hauggruppen sind für die im einzelnen betrachteten Baukörper jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Fenster sind als stehende Rechtecklformate vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Fensterglasteilungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,00 m² erforderlich (z.B. durch Flügel und/oder Sprossen).

4.2 Ausnahmen von der Regelung unter 4.1 sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind.

4.3 Für einen Baukörper sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.

4.4 Unzulässig ist die Verwendung von Glasbausteinen.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

5.2 Werbung ist in dem W1-Gebiet nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.

5.3 In den E-Gebieten ist Werbung nur an den Hauswänden im Bereich der Erdgeschoßzone und an den Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,40 m x 0,60 m betragen.

5.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nur in dem W1-Gebiet zulässig. Jedoch sind Wechselgrellen mit wechselndem Licht und Einsetzende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.5 Innerhalb des B-Plangebietsgebietes ist das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen an den Straßen und an den Verkehrsberuhigten Bereichen sind nur als Laubholzhecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnmitte der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.
Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen in Verbindung mit Gartentüren, Tores und Stellplätzen für Abfallbehälter zulässig.

6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Laubholzhecke bzw. Laubholzbehecken mit innenliegendem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.

6.3 Einfriedungen in Form von bündelten Hecken sind entlang der Verkehrsbereichen Bereich zu Ausfahrten sowie an den Straßenbegrenzungslinie nicht dienlich.
Die seitliche Ausladung der Hecken darf die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

6.4 Einfriedungen der Grundstücke zur Schillerstraße dürfen nicht durch Eingänge unterbrochen werden. Sie sind in einer maximalen Höhe von 1,20 m als Hecke mit Laubholzbehecken zulässig.

7. GESTALTUNG VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN

7.1 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundenen Decken mit Kalkspitt, Schotterrasen, Grash oder Betonrasenpflaster mit Fugenfugen, zu befestigen.

8. ABFALLBEHÄLTER

8.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8.2 Innerhalb in dem W1-Gebiet sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen. Die Müllbehältersammelplätze sind dem W1-Gebiet auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze oder in Verbindung mit baulichen Anlagen einzuordnen. Die Müllbehältersammelplätze sind auch zur Sammlung von Recyclingmaterialien zu nutzen.
Für die über Stichwege erschlossenen Grundstücke in den E-Gebieten - E1 und E8 - sind Müllbehältersammelplätze an den Straßen "A" und "H" vorzusehen.
Zur Erlangung/gemäßen Entsorgung der E-Gebiete - E7, E8, E9, E10 - dürfen Entsorgungsfahrzeuge, die die Planstraße "G" und "H" befahren, ausnahmsweise durch die öffentliche Grünfläche fahren, die ansonsten durch Poller von den verkehrsrechtlichen Bereichen gesichert ist.

8.3 In dem für die Errichtung von Parkplätzen vorgesehenen Bereich entlang der Planstraße "A" ist in einem Abstand von maximal 30 m zur Einmündung in die Schillerstraße Fläche für die Aufstellung von Müllbehältern zur Sammlung von Reißpolymaterial in Verbindung mit einem Parkplatz vorzusehen.

8.4 Die Standorte von Müllsammelbehältern in allen Gebieten des Geltungsbereichs sind mit Vorrichtungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

9.1 Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

9.2 Gebäude oder Gebäudeteile sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die den Fertigstellungen zur Errichtung der Außenwände entspricht.

III. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. FESTLEGUNG DER ARTEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1.1 Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Hochstämmen der Qualität 18/20 zu pflanzen. Es sind standortgerechten heimischen Arten und in artgemäßen Pflanzabständen zu pflanzen, insbesondere sind zu verwenden: Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rotbuche, Eberesche, Rotdorn.
Es sind Hochsträume mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzusetzen.

1.2 Für anschließende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Sträucher zu verwenden: Haselnuß, Weißdorn, Eberesche, Hundrose, Schlehe, Traubenkirsche, Faßdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Sanddorn, Wolliger Schneeball und Wildapfel.
Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Nadelgehölze ausgeschlossen.
Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Pflanzen 1 x verpflanzt, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu pflanzen.

2. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind die unter den Punkten 1.1 und 1.2 genannten Gehölzarten zu verwenden.

2.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen nördlich der Schillerstraße sind in ihren Bestand zu erhalten. Ausnahmsweise sind Ausbesserungen aufzuwenden. Die privaten Grünflächen sind entsprechen Pflanzgehölzen und zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen sind anlegenden Grundstücken zuzuordnen und von den Grundstückseigentümern zu erhalten bzw. zu pflegen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AN STRASSEN UND IN VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHEN

3.1 Entlang der Erschließungsstraßen und in den Verkehrsberuhigten Bereichen sind Anpflanzungen in den Arten gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1 vorzunehmen. Die Baumstämme sind durch Anfahrschutz zu sichern.

3.2 Beidseitige Anpflanzungen sind an den Planstraßen "A" und "C" vorzunehmen. Eine Anpflanzung ist auch an den Planstraßen "D" vorzunehmen.
Die Bäume sind in den gemeinten Straßenräumen jeweils in einem Abstand von maximal 17,00 m zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern gemäß den Festsetzungen unter Punkt 1.2 oder Rasen zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grünstreifenbepflanzen gestalt werden. Je Straße darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Baumarten verwendet werden.

3.3 Flächen des Straßenbegleitgrüns an der Schillerstraße sind in den unter 1.2 genannten Arten zu pflanzen.

3.4 Innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche sind jeweils einseitig und abschnittsweise anzupflanzen in einem Abstand von maximal 30,00 m Anpflanzungen in den unter Punkt 1 genannten Arten vorzunehmen.

3.5 An den Geh- und Radwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen sind beidseitig Anpflanzungen von Bäumen gemäß Festsetzungen unter Punkt 1.1 in einem Abstand von maximal 17,00 m zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit den unter Punkt 1.1 genannten Arten verwendet werden. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern gemäß der Festsetzungen unter Punkt 1.2 oder Rasen zu begrünen. Je Weg darf jeweils nur eine der unter Punkt 1.1 genannten Arten verwendet werden.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einer Fläche mindestens 10 qm pro anzupflanzendem Gehölzbestande - mindestens in einer Breite von 1,50 m - in Punkt 1 genannten Arten, Pflanzqualitäten und Pflanzabständen zu bepflanzen. Im Bereich der öffentlichen Wege innerhalb der Grünflächen ist mindestens eine Fläche von 6 m Breite zu bepflanzen. Ausnahmsweise, je Pflanzung bis 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu anzuwenden.

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nordwestlich des Regenwassersickerhabebeckens im nordwestlichen Bereich ist in einer Breite von ca. 10 m mit einer Tiefe von ca. 5 m mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu bepflanzen. Es sind Feldahorn, Weißdorn, Hasel und Vogelbeere als leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe, und Rote Hartriegel, Zweiriesel, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden.

4.3 Das als private Grünfläche ausgewiesene fächenhafte Schutzgrün ist als Baum- und Strauchpflanzung anzupflanzen und folgendermaßen zu bepflanzen.
Der nordwestliche Teil ist in einer Breite von ca. 10 m mit Rotbuche, Berg-Ahorn und Esche als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm Höhe in Pflanzabständen von ca. 3 m versetzt zu bepflanzen, wobei ca. 50 % Rotbuche zu verwenden ist.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m zu bepflanzen. Es sind Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Vogelbeere als leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe, und Rote Hartriegel, Zweiriesel, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden.

4.4 Das als private Grünfläche ausgewiesene fächenhafte Schutzgrün ist als Baum- und Strauchpflanzung anzupflanzen und folgendermaßen zu bepflanzen.
Der nordwestliche Teil ist in einer Breite von ca. 10 m mit Rotbuche, Berg-Ahorn und Esche als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm Höhe in Pflanzabständen von ca. 3 m versetzt zu bepflanzen, wobei ca. 50 % Rotbuche zu verwenden ist.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu bepflanzen. Es sind Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Vogelbeere als leichte Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe, und Rote Hartriegel, Zweiriesel, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden.
Der Randbestand der Pflanzung nach Süden ist mit 5 m zu bemessen und als Krautsaum auszubilden.

4.5 Das als private Grünfläche festgesetzte Schutzgrün unmittelbar nördlich der Schillerstraße ist in seiner flächigen Ausdehnung zu erhalten. Ein abschnittsweise erfolgender Ersatz der Gehölze durch standortgerechte heimische Arten ist aufgrund fortgeschrittenen Alters oder schlechten Gesundheitszustandes lediglich erforderlich.

5. GESTALTUNG DES REGEWASSERRÜCKHALTEBECKENS

Das innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzte Regewasserrückhaltebecken/ Reinigungsbecken ist so herzustellen, daß sich Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind unregelmäßige Uferlinien, Flachwasserbereiche und Bitoßungsgegangen von 1:2 bis 1:3 zu verwenden. Ausnahmsweise ist eine Abzäunung des Beckens zur Gewährleistung und im Mitteiwasserbereich vorzusehen. Es sind Silberweiden, Bruchweide, Kirb-Weide in unregelmäßen Gruppen von 3 - 5 Bäumen als wechselnd bewurzelte Baumholz, 50 - 80 cm Höhe zu bepflanzen. Die Weiden sind in Pflanzabständen von ca. 3 m zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Gruppen sollte der Abstand 10 m nicht unterschreiten. Für die Bewässerung ist eine Zuleitung bzzulassen.

6. ANPFLANZUNG AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Zur ökologischen Strukturierung und Belebung des Baugebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF STELLPLATZFLÄCHEN

Bei der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen in dem W1-Gebiet ist nach jeweils 6 Stellplätzen zur Gliederung der Stellplatzfläche ein Baumbaum pmtsk Festsetzung unter Punkt 1.1 anzupflanzen.
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen ist die gesamte Stellplatzfläche mit einem 1-reihigen Pflanzstreifen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, in den unter 1. genannten Arten zu umsäumen.

8. ERSATZMAßNAHME

Als Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt die Renaturierung des Osbages am Kuhberg südlich der Abwasseranlage in Rerik auf einer Teilfläche des Flurstücks 1204 der Flur 1 zur Gemeinung Rerik Mitte. Voraussetzung für die Durchführung und Realisierung des Vorhabens ist ein von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigtes Renaturierungsplan.

9. PFLEGE UND REALISIERUNG VON ANPFLANZUNGEN

9.1 Ebenfalls Pflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese anlegleich zu ersetzen.

9.2 Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 8a BnatSchG sämtlich anteilig den Grundstücken zuzuordnen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Die Anteile der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Größe des Eingriffs bzw. der Eingriffsfläche zu bemessen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALPFLEGE

Auf einer Teilfläche, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt ist, wurden durch Erdbewegungen in der Vorgangenheit Bodendenkmale bekannt.
Im Zuge der Erschließung und Bebauung sind Erdarbeiten und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtig