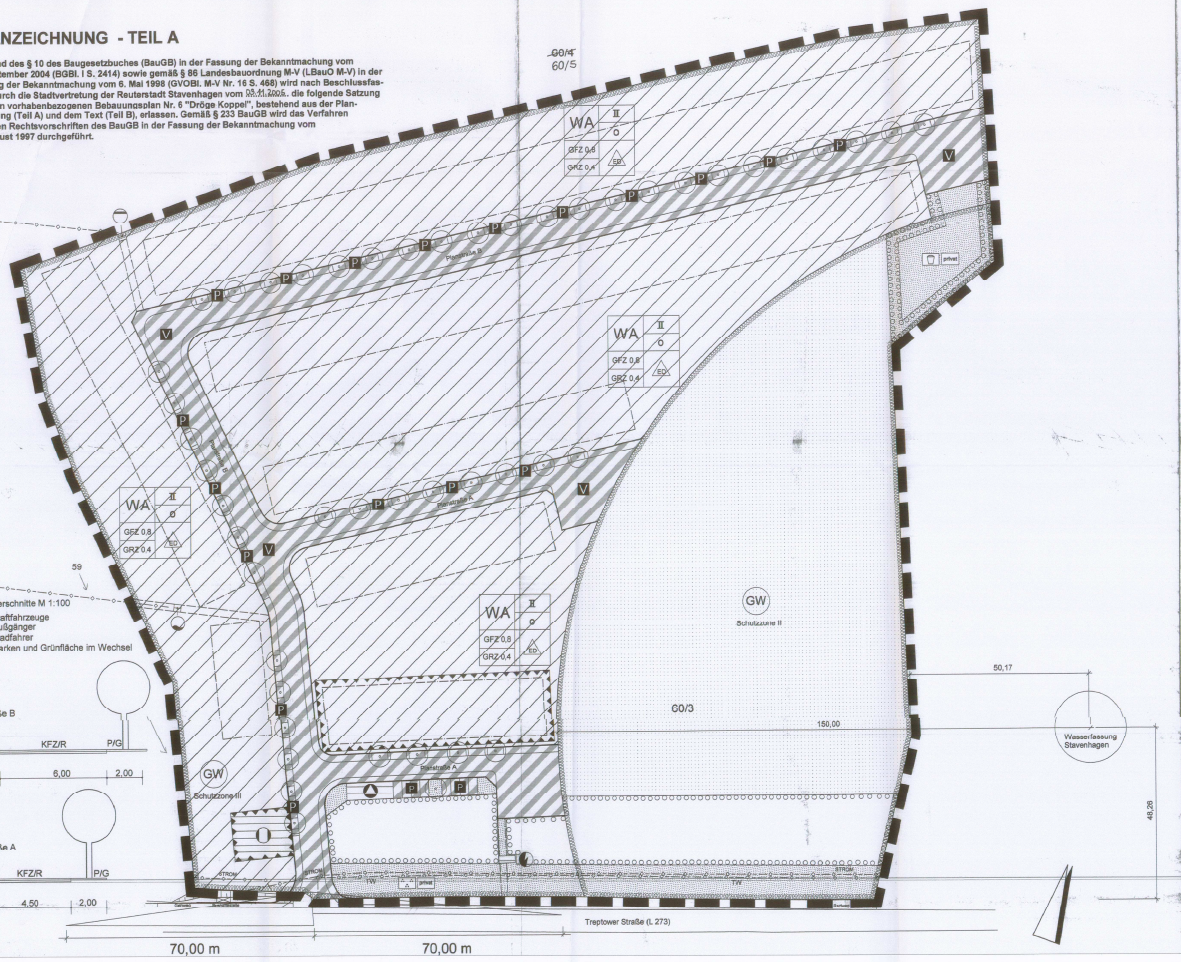
SATZUNG DER REUTERSTADT STAVENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 " DRÖGE KOPPEL "

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie gemäß § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen vom 03.11.2005, die folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Dröge Koppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Gemäß § 233 BauGB wird das Verfahren nach den Rechtsvorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — verkehrsberuhigter Bereich

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abwasser

Abfall

Fernwärme

Wasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TW STROM — unterirdisch verlegte Leitung (Trinkwasser bzw. Strom)

AW — unterirdisch verlegte Leitung (Abwasser)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

privat — private Grünfläche

Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu pflanzender Baum

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

15. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (TWSZ II und III)

Darstellungen ohne Normcharakter

8,40 — Bemaßung in Meter

60/3 — Flurstücksnummer

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig. Von den für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.2. Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO).

1.3. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Volumen von insgesamt maximal 15 cbm je Baugrundstück zulässig (§ 14 BauNVO).

2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 An den Planstraßen A sind als Straßenbäume Tilia cordata "Greenspire" (Winter-Linde) und an der Planstraße B Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitz-Ahorn) zu pflanzen.

4.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches sind folgende Arten zulässig:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Hänge-Birke), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Malus spec. (Apfelbaum), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wild-Birne), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), standortheimische Rosa spec. (Trauben-Rose), Salix caprea (Ziar-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

4.3 Die vorgemerkte Gehölzfläche ist in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich und im Aufbau gestuft zu gestalten. Zu den Rändern hin sind auf einem 5 m breiten Streifen ausschließlich Sträucher zu pflanzen.

4.4 Für die Anlage der den Spielplatz umgebenden Hecke sind ausschließlich Sträucher der vorgenannten Arten anzupflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz zu setzen. Es sind Sträucher mit mindestens folgender Qualität zu verwenden: 1 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm.

4.5 Für die Anpflanzung der Straßenbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden.

4.6 Die Pflanzequalität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

4.7 Die Standorte sind in begrünbaren Fällen (Grundstückszufahrten, Leitungstrassen) ausnahmsweise um bis zu 2,5 m verschiebbar.

4.8 Zu pflanzende Straßenbäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten zu sichern ist.

4.9 Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Pflegefertigkeit und Entwicklungspflege sicherzustellen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5. Umgrenzung von Flächen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Im Büogebäude am Brandheidkrafwerk (Fläche für Versorgungsanlagen, Fernwärme) sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse von mindestens SSK 1 einzubauen.

5.2 Auf den Grundstücksflächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffen sind, sind Räume mit Schallschutzanspruch nach Lärm 4109 (schlafen- und kinderzimmer) an der südlichen und der östlichen Hauseite nur ohne Fenster oder nur mit Fenstern mit mindestens der Schallschutzklasse SSK 1 mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
6.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit max. 0,50 m über OK Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt.

6.2 Die Firsthöhe der Wohngebäude wird mit max. 12,00 m über OK Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt.

6.3 Zulässige Dächer für Wohn- und Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 52°. Dächer über Nebenanlagen, Garagen, und überdachten Stellplätzen sind auch mit Dachneigungen von 0° bis 24° zulässig, untersagt sind zulässig.

6.4 Die Höhe der Grundstückseinfriedungen zur Straßenseite einschließlich der seitlichen Tiefe bis zur Gebäudevorderkante darf 1,00 m nicht überschreiten.

6.5 Werbeanlagen und Sendemasten sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Hinweise
Für Bodendenkmale, die bei Bauarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 11.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang im Amtskasten der Reuterstadt Stavenhagen am 22.01.2004 erfolgt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Anzeigeerlass (vom 05.05.1996) des Landes M-V in Verbindung mit § 17 LplG beteiligt worden.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des 1. Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie Begründung, am 21.04.2004 durchgeführt. Außerdem wurde der 1. Vorentwurf vom 16.01. bis 30.01.2004 im Bauamt der Reuterstadt Stavenhagen öffentlich ausgelegt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

4. Eine zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des 2. Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie Begründung, am 21.04.2004 durchgeführt. Außerdem wurde der 2. Vorentwurf von 13.04. bis 21.01.2004 im Bauamt der Reuterstadt Stavenhagen öffentlich ausgelegt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.4.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

6. Die Stadtvertretung hat am 28.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, beschlossen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

7. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 01.03.04 bis zum 10.04.04 während folgender Zeiten
- montags 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr,
- mittwochs 08.00 bis 12.00 Uhr,
- donnerstags 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- freitags 08.00 bis 12.00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt der Reuterstadt Stavenhagen bekannt gemacht worden.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur zum Zwecke, die die rechtsverbindliche Punktarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wir empfehlen, vor der Errichtung von Gebäuden die Grenzen in der Gelände herzustellen.

Demmin, den 31.01.07 (Amt für Geoinformation, Landesvermessung und Vermessungswesen)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 24.11.2005 mitgeteilt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 03.11.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.11.05 gebilligt.

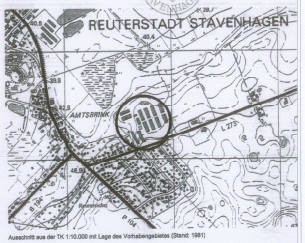
Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stavenhagen, den 25.01.2007 (Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.06.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Nr. 16/2006 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 30.06.2006 in Kraft getreten.

Stavenhagen, den 28.06.2007 (Bürgermeister)



Ausschnitt aus der TK 1:10.000 mit Lage des Vorhabengebietes (Stand: 1991)

REUTERSTADT STAVENHAGEN **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "DRÖGE KOPPEL"**	Plannummer 30141/201 05.10.2006 M 1:500 Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL. ING. BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel.: 039957/ 2510 Fax.: 039957/ 25123

PROJEKTE/BAULEITPLAN_PLANSTAVENHAGEN/DROEGE_KOPPEL/V_KENNER_PLAN_DROEGE.MCD