

SATZUNG DER STADT REHNA ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "NEUER STEINWEG"

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.06.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch *Handwritten note* erfolgt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gem. § 26a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.95 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 19.01.95 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Stadtvertretung hat am 02.02.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.01.95 bis zum 27.02.95 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen können:
 - 1. vom 19.01.95 bis zum 27.02.95
 - 2. vom 19.01.95 bis zum 27.02.95
 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, am 19.01.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Der katastermäßige Bestand am 26.02.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Neuaufnahme nur groß angelegte, die rechtsverbindliche Flurkarte mit Maßstab 1:10000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Siebesch, 26.01.95. *[Signature]*
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 19.01.95 bis zum 27.02.95 erneut öffentlich ausliegen können. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.01.95 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - 1. am 19.01.95
 - 2. am 19.01.95
 oder:
 - 1. am 19.01.95
 - 2. am 19.01.95
 nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.01.95 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.01.95 gebilligt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Vertagung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.01.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 19.01.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.01.95 bestätigt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie 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 19.01.95 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Möglichkeiten der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.01.95 in Kraft getreten.
- Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*

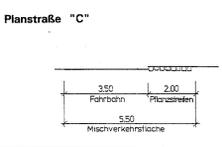
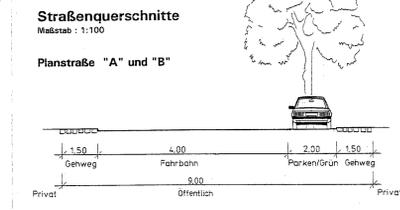
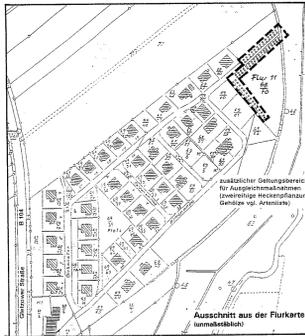


Maßstab : 1 : 500
0 5 10 15 20 30 40 50m

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2325), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 18 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GBl. Meckl.-Vorp. Nr. 23/94) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.01.95 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Neuer Steinweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wies:

Rehna, 19.01.95. Bürgermeister *[Signature]*



Teil A

PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-11 BauVO

Algemeines Wohngebiet
1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-11 BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-11 BauVO

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
1.9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-11 BauVO

BAUWEISE: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
BAULINIEN: nur Einzelhäuser zulässig
BAUGRENZEN: Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN
1.9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsgrün, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche, befahrbarer Wohnweg

FÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
1.9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität, Abwasser

GRÜNFLÄCHEN
1.9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz, Naturbelassenes Grün (Zusatzzeichen)

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

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
1.9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen, Erhaltung, Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen, Bäume, Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHNEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Baublocknummer, Planstraße "A", vorhandene Flurstücksgrenze, künftig fortfallende Flurstücksgrenze, geplante Flurstücksgrenze

Höhendüne, vorhandene Gebäude, geplante Wohngebäude, geplante Garagen

Böschung, Sonderungspunkt, Mast, Straßenbeleuchtung, Hecke / Gebüsch, Baum mit Stamm und Krone, Zaun

Aufnahmepunkt / Punktummer

NUTZUNGSCHARLONE

Wohngebietseinstufung, Bauliniennummer, 0,3 I - Geschossigkeit

Bauweise, Grundflächenzahl

Teil B- Text

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind gemäß § 1 (5) BauVO die Ausnahmen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Für das Gebiet ist überwiegend die Bebauung mit Familieneigenheimen festgesetzt.

1.3 Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 (1) und 14 (1) BauVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuweisen.

1.4 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

1.5 Das westlich der Planstraßen A und B festgesetzte „Verkehrsraster“ kann für notwendige Grundstückszufahrten höchstens einmal pro Grundstück in einer Breite von max. 3,00 m unterbrochen werden.

1.6 Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB werden für alle Baugrundstücke die Oberkanten der Erdgeschulldächer mit höchstens 0,5 m und die Traufhöhen mit mindestens 2,8 m höchstens 3,5 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

1.7 Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO sind bis zu einer Kapazität von 6 Übernachtungspätzen zulässig.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgelände/ Landschaftspflege

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser der Straßen einer mechanischen Vorbehandlung (Absatzbecken, Ölabschäler) zu unterziehen und danach gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB einer Verankerungsfäche zuzuführen und zu versickern. Die Verankerungsfäche ist mit einer offenen, bewachsenen Sohle, unterschiedlichen Tiefen und Böschungen naturnah auszubilden.

2.2 Die als Parkanlage und Spielplatz ausgewiesenen öffentlichen Bereiche sind gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als solche zu gestalten. 75 % der Pflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen auszuführen. Die Wegflächen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und maximal teilschattig (landschaftstypische Deckel) anzulegen (vgl. Artenliste).

2.3 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.3.1 2.500 m² der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind als bündelartige Heckenanlage nach Planzeichnung mit ca. 1,0 Stk./m² Pflanzendichte anzulegen (vgl. Artenliste). Bauschritt ist ein 3 m breiter, alle 3 - 5 Jahre zu mähender, Krautsaum auszubilden.

2.3.2 Der als Wiese gekennzeichnete Bereich ist als solche anzulegen und gemäß Grünlandförderverordnung von 1992 - Schwerpunkt Grünlandrenaturierung - zu unterhalten.

2.3.3 Für die als Sukzessionsflächen ausgewiesenen Bereiche sind keine regelmäßigen Pflegemaßnahmen vorgesehen. Standortfremde Gehölze und entropogene Belastungen sind zu entfernen und zu entsorgen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

2.3.4 Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen unzulässig.

2.3.5 Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Beendigung der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet vorzunehmen.

2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind in den Planstraßen A, B und C mittelkronige einheimische Laubbäume nach Planzeichnung mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 16 - 18 cm an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume in gleicher Qualität nachzupflanzen. Mindestens 12 m² Baumfläche sind vor Verankerung durch Pflanzung zu schützen, diese sind mindestens 6 m² als offene, mit Hindernis o.ä. bedeckte Baumchusen auszubilden.

2.5 Gemäß § 11 (4) Lbau-M-V sowie § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Gehölze an der südlichen und westlichen Baulinienzone nach anerkannter Regel der Technik (RAG LG 4) zu schützen und zu pflegen (Schutzzaun als Einlassung des Traufbereiches ist aufzustellen).

2.6 Das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern das die Bodenverhältnisse ermöglichen.

2.7 Die als zusätzlicher Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Fläche (vgl. Übersicht) ist als zentraler Heckenanlage (ca. 500 m²) nach Artenliste mit ca. 3,0 Stk./m² Pflanzendichte anzulegen. Die Realisierung dieser Maßnahme hat spätestens 1/2 Jahr nach Rechtskraft des B-Plans in der Planperiode Oktober - März zu erfolgen.

3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 Lbau-M-V

3.1 Fassaden
Die Fassaden sind in roten oder rotbraunen Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen auszuführen. Doppelfassaden sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden. Teilflächen (Giebelbereiche) sind in Holz zulässig.

3.2 Dächer
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm (Teilwalm) dächer mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad auszuführen. Für die Eindeckung sind rote bzw. braune Dachziegel oder Betonsteinecheln vorzuziehen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten des jeweiligen Gebäudes darf nicht mehr als 1/3 der Traufbreite betragen, wobei der einzelne Dachaufbau max. 2,00 m breit sein darf.

3.3 Garagen
Bei anliegender Garagen sind die Gebäudehöhen, die Dachformen sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten.

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

3.5 Vorgärten
Die Vorgärten sind landschaftstypisch mit Rasen und/oder niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten (vgl. Artenliste).

3.6 Einfriedungen
Im Straßenbereich sind Heckenanpflanzungen und Holzzeile bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenebene zulässig. Mauern und Metallzeile sind unzulässig.

3.7 Verkehrsflächen
Alle öffentlichen Verkehrsflächen, PKW-Stellflächen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässigem Material zu befestigen (Schotter, wassergebundene Decke oder breittufig verlegter Pflaster).

Hinweise

1. Pflanzungen
• Bei Pflanzungen im Spielplatzbereich sind keine giftigen Gehölze zu verwenden.
• Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2. Verkehrsflächen
• Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzartigen Mitteln ist unzulässig.

3. Beleuchtung
• Zur Schonung der Insekten-Fauna sind im Bereich von Verkehrsflächen sowie Frei- und Spielplatzanlagen ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

4. Wenn während der Erdarbeiten die 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 der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 (1) DöSch-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Artenliste

Straßenbäume:
Acer campestre, Feldahorn, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm
Acer platanoides, Platan, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm
Sorbus aria „Magnifica“, Mehlbeere, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm

Bäume für die Parkanlage und den Spielplatz:
Carpinus betulus, Hainbuche, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm
Tilia cordata, Winterlinde, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm
Aesculus hippocastanum, Eßkastanie, Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm

Einfriedungen im Feuchtbereich (nördlicher Planungsbereich) und Versickerungsfäche:
Salix alba, Silberweide, Hochstamm 3 x v. STU 12 - 14 cm
Salix alba tristis, Trauerweide, Hochstamm 3 x v. STU 12 - 14 cm
Alnus glutinosa, Schwarzalpe, Hochstamm 3 x v. STU 12 - 14 cm

Einfriedungen in Heckenanlagen:
Tilia cordata, Winterlinde, Hochstamm 3 x v. STU 14 - 16 cm
Ulmus carpinifolia, Stieleiche, Hochstamm 3 x v. STU 14 - 16 cm
Ulmus rubra, Rotahorn, Hochstamm 3 x v. STU 14 - 16 cm

Gehölze für die Heckenanlagen:
Bäume:
Acer campestre, Feldahorn, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm
Quercus robur, Stieleiche, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm
Carpinus betulus, Hainbuche, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm
Prunus avium, Vogelkirsche, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm
Ulmus carpinifolia, Faidume, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm
Malus sylvestris, Wildapfel, H. 2 x v. o.B., H. 150 - 200 cm

Sträucher: (auch für Parkanlage und ungetriggert für Spielplatz)
Cornus sanguinea, Roter Hirtengelb, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Corylus avellana, Hasel, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna, Eingriffel. Weißdorn, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Lonicera periclymenum, Rote Heckenkirsche, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa, Schlehe, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rosa canina, Hundrose, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rubus fruticosus, Brombeere, 2j. Ausl., H. 60 - 100 cm
Sambucus nigra, Schwar. Holunder, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm
Viburnum opulus, Gem. Schneeball, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm

Ziersträucher: (Parkanlage, Spielplatz)
Lavandula angustifolia, Echter Lavendel, Cont. 2,1, 15 - 20 cm
Berberis candida, Silber Berberitze, Cont. 2,1, 20 - 25 cm
Conoselinum damari, Immergr. Kriechmispel, 2j. v. St. m. Tb., 7,1
Rhododendron, Str. 2 x v., H. 60 - 100 cm

Legende:
v. - verschutt (verflanzt)
STU - Stammumfang
H. - Höhe
2j. v. St. - 2jährig verschutt Steckling
2j. Ausl. - 2jährig Ausläufer
Cont. - Container
Hel. - Heister
Str. - Strauch
m. Tb. - mit Torfballen
o.B. - ohne Ballen

Übersichtsplan M 1 : 10 000

S & D STADT & DORF
Architekten + Planer + Landschaftsarchitekten
19083 Schwerin, Schweriner Ring 11, Tel. 0386734291 Fax 0386734290

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Neuer Steinweg"

1 : 500
Dezember 1994