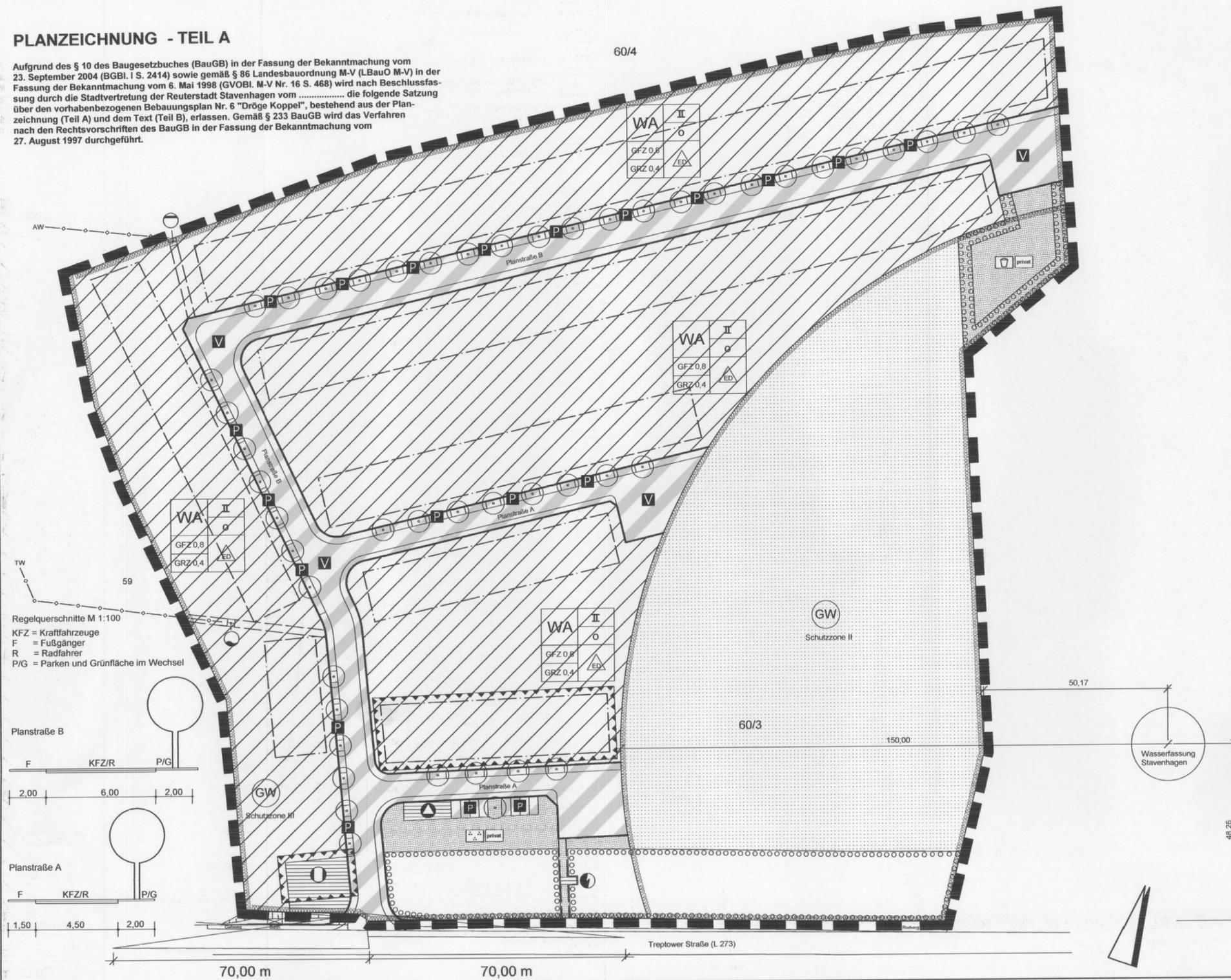


SATZUNG DER REUTERSTADT STAVENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "DRÖGE KOPPEL"

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 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.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkfläche
 - V verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
 - ▨ Flächen für Versorgungsanlagen
 - ⚡ Elektrizität
 - ⚙ Abwasser
 - ♻ Abfall
 - 🔥 Fernwärme
 - 💧 Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - TW unterirdisch verlegte Leitung (Trinkwasser)
 - AW unterirdisch verlegte Leitung (Abwasser)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - ▨ Grünfläche
 - privat private Grünfläche
 - ▨ Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
 - ▨ Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - ▨ Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - zu pflanzender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 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 (TWS II und III)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - 6,45 Bemaßung in Meter
 - 60/3 Flurstücksnummer

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
 - Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Volumen von insgesamt maximal 15 cbm je Baugrundstück zulässig (§ 14 BauNVO)
 - Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - 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" (Weier-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 Planungsbereichs sind folgende Arten zulässig:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Aesculus hippocastanum (Rosa-Kastanie), Betula pendula (Hänge-Birke), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Malus spec. (Apfelbaum), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus cerasifera (Kirschen-Platan), Prunus padus (Gewöhnliche Traubeneiche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Kultur-Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rhamnus frangula (Faulbaum), standortheimische Rosa spec. (Rosa), Salix caprea (Sal-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix incanescens (Vogelweide), Tilia cordata (Weier-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulm), Ulmus laevis (Flatter-Ulm), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
 - 4.3 Die vorgenannte Gehölzliste 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 60-100 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 Pflanzqualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
 - 4.7 Die Standorte sind in begründeten Fällen (Grundstückzufahrten, Leitungsstrassen) 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 Baumrösten zu sichern ist.
 - 4.9 Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Eingepflanzte Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
 - Umgrenzung von Flächen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 5.1 Im Bürogebäude am Blockheizkraftwerk (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 DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) an der südlichen und der östlichen Hausseite nur ohne Fenster oder nur mit Fenstern mit mindestens der Schallschutzklasse SSK 1 mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
 - 6.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit max. 0,60 m über OK Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt.
 - 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude 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 Sattel-, Walen- und Krüppeldachdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 52°. Dächer über Nebenanlagen, Caragen, und überdachten Spielplätzen sind auch mit Dachneigungen von 0° bis 24° zulässig. Grundrisse sind zulässig.
 - 6.4 Als Farben für Dächer sind nur rot, braunrot und anthrazit zulässig.
 - 6.5 Stahlfarbene Fassaden sowie Fassaden in grauen und kräftigen Farben sind nicht zulässig. Zulässig für Fassaden sind cremeweiß (vergleichsweise wie RAL 9001) und Pastellfarben. Fassaden mit roten Klinkern sind zulässig. Holzfassaden in Naturholzfarbe und braun sind zulässig.
 - 6.6 Die Höhe der Grundstückseinfriedungen zur Straßenseite einschließlich der seitlichen Tiefe bis zur Gebäudevorderkante darf 1,00 m nicht überschreiten.
 - 6.7 Werbeanlagen und Sendemasten sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.
- Hinweise**
Für Bodendenkmale, die bei Baubearbeiten 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 Mitarbeiter oder Bauauftrags des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratsversammlung vom 11.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Reuterstadt Stavenhagen erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Anzeigenerlass (vom 06.05.1996) des Landes M-V in Verbindung mit § 17 LpG beteiligt worden.
- Stavenhagen, den (Bürgermeister)
- Stavenhagen, den (Bürgermeister)



REUTERSTADT STAVENHAGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "DRÖGE KOPPEL"
 ENTWURF

STEFAN PULKENAT
 Fritz-Reuter-Straße 32
 17139 Gielow
 Tel.: 0399571 2510

LANDSCHAFTSARCHITEKT
 DIPL. ING. BOLA
 Tel.: 0399571 2515
 Fax: 0399571 25125

Plannummer 3014/201
 05/2005
 M 4:500
 1:1000
 Gez.: TS