

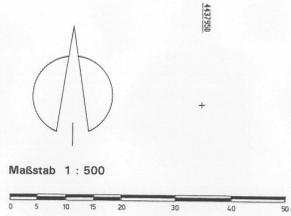
ENTWURF SATZUNG DER STADT REHNA ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "NEUER STEINWEG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Baunutzungsverordnung 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Baunutzungsverordnung 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

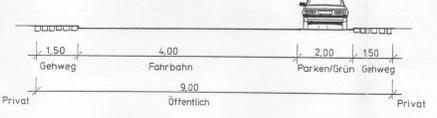
Stadt:
Der Bürgermeister:



Straßenquerschnitte
Maßstab: 1:100

Planstraße "A" und "B"

Planstraße "C"



Teil A

PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

PKV Straßenverkehrsflächen
SB Straßenbegrenzungslinie
Vg Verkehrsgrün
VgK Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche befahrbarer Wohnweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Elektrizität
Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

Ö Öffentliche Grünfläche
P Parkanlage
S Spielplatz
N Naturbelassenes Grün (Zusatzzeichen)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

W Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

ANPFLANZEN

B Bäume
E Erhaltung
B Bäume
U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ANPFLANZEN

B Bäume
S Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
S Sonstige Planzeichen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1 Baublocknummer
Planstraße "A" Straßenbezeichnung
34 vorhandene Flurstücksgrenze
34 Flurstücksnummer
künftig fortfallende Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Höhelinie
vorhandene Gebäude
geplante Wohngebäude
geplante Garagen
Böschung
Sondierungspunkt
Mast
Straßenbeleuchtung
Hecke / Gebüsch
Baum mit Stamm und Krone
Zaun

NUTZUNGSSCHABLONE

WA (1) Wohngebiet
0,3 I Blocknummer
E Geschossigkeit
ED Bauweise
SB Grundflächenzahl

Teil B - Text

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

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Ausnahmen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Für das Gebiet ist überwiegend die Bebauung mit Familieneigenheimen festgesetzt.
- Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. der §§ 12 (1) und 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
- Das westlich der Planstraßen A und B festgesetzte „Verkehrsräum“ kann für notwendige Grundstückszufahrten höchstens einmal pro Grundstück in einer Breite von max. 3,00 m unterbrochen werden.
- Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB werden für alle Baugrundstücke die Oberkanten der Erdgeschosstöbden 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.

§ 2 Anpflanz- und Erhaltungsgebote/ Landschaftspflege

- Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser der Straße einer mechanischen Vorbehandlung (Absetzbecken, Ölabscheider) zuzuführen und danach gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB einer Versickerungsfläche zuzuführen und zu versickern. Die Versickerungsfläche ist mit einer offenen, bewachsenen Sohle, unterschiedlichen Tiefen und Böschungen naturnah auszubilden.
- 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 Laubgehölzen auszuführen. Die Wegeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und maximal teilversiegelt (sandgeschlämte Decke) anzulegen (vgl. Artenliste).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 2.500 m² der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind als fünfjährige Heckpflanzung nach Pflanzenliste mit ca. 1,5 Stk./m² Pflanzdichte anzulegen (vgl. Artenliste). Beidseitig ist ein 3 m breiter, alle 3 - 5 Jahre zu mähender, Krautsaum auszubilden.
 - Der als Wiese gekennzeichnete Bereich ist als solche anzulegen und gemäß Grünlandförderungsrichtlinie von 1992 - Schwerpunkt Grünlandrenaturierung - zu unterhalten.
 - Für die als Sukzessionsflächen ausgewiesenen Bereiche sind keine regelmäßigen Pflegemaßnahmen vorgesehen. Standortfremde Gehölze und anthropogene Belastungen sind zu entfernen und zu entsorgen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.
 - Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen unzulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind in den Planstraßen A, B und C mittelkronige einheimische Laubgehölze nach Pflanzenliste 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 Baumscheibe sind vor Vollversiegelung durch Pflasterung zu schützen, dabei sind mindestens 6 m² als offene, mit Rindenmulch o.ä. bedeckte Baumscheiben auszubilden.
- Gemäß § 11 (4) LbauO M-V sowie § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die Gehölze an der südlichen und westlichen B-Planngrenze nach anerkannter Regel der Technik (RAS LG 4) zu schützen und zu pflegen (Schutzzaun als Einfassung des Traufbereiches ist aufzustellen).
- Das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern das Bodenverhältnisse ermöglichen.
- Die als zusätzlicher Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesene Fläche (vgl. Übersicht) ist als zweifelhäufige Heckpflanzung (ca. 500 m²) nach Artenliste mit ca. 1,5 Stk./m² Pflanzdichte anzulegen.

§ 3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Fassaden
Die Fassaden sind in roten oder rotbraunen Ziegeln oder farbigen (pastellfarbenen) Putzflächen auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Fassadengestaltung auszubilden. Teilflächen (Gebiederecke) sind in Holz zulässig.
- 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 Betondachsteine vorzusehen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten des jeweiligen Gebäudes darf nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe betragen, wobei der einzelne Dachaufbau max. 2,00 m breit sein darf.
- Garagen
Bei aneinandergrenzenden Garagen sind die Gebäudehöhen, die Dachformen sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten.
- 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 vorzusehen.
- Vorgärten
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten (vgl. Artenliste).
- Einfriedigungen
Im Straßenbereich sind Heckpflanzungen und Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenebenkante zulässig. Mauern und Metallzäune sind unzulässig.
- Verkehrsflächen
Alle öffentlichen Verkehrsflächen, PKW-Stellflächen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material zu befestigen (Schotter, wassergebundene Decke oder breittufig verlegtem Pflaster).

Hinweise

- Pflanzungen
Bei Pflanzungen im Spielplatzbereich sind keine giftigen Gehölze zu verwenden.
Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Verkehrsflächen
Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzartigen Mitteln ist unzulässig.
- Beleuchtung
Zur Schonung der Insekten-Fauna sind im Bereich von Verkehrsflächen sowie Frei- und Stellplatzanlagen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Artenliste

Straßenbäume:		Planstraße A und B:	Planstraße C:
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm 3 x v.	STU 16 - 18 cm
Sorbus aria „Magnifica“	Melbämere	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	Ekkastanie	Hochstamm 3 x v.	STU 16 - 18 cm

Einzelbäume im Feuchtbereich (nordöstlicher Planungsraum) und Versickerungsfläche:

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	Schwarzerle	Hochstamm 3 x v.	STU 12 - 14 cm

Einzelbäume in Heckennähe:

Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm 3 x v.	STU 14 - 16 cm
Quercus robur	Feldulme	Hochstamm 3 x v.	STU 14 - 16 cm
Ulmus carpiniifolia	Waldulme	Hochstamm 3 x v.	STU 14 - 16 cm

Gehölze für die Heckpflanzung:

Bäume:		Höhe	STU
Acer campestre	Feldahorn	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm
Malus sylvestris	Wildapfel	Hei. 2 x v. o.B.	H. 150 - 200 cm

Sträucher: (auch für Parkanlage und ungefügte für Spielplatz)

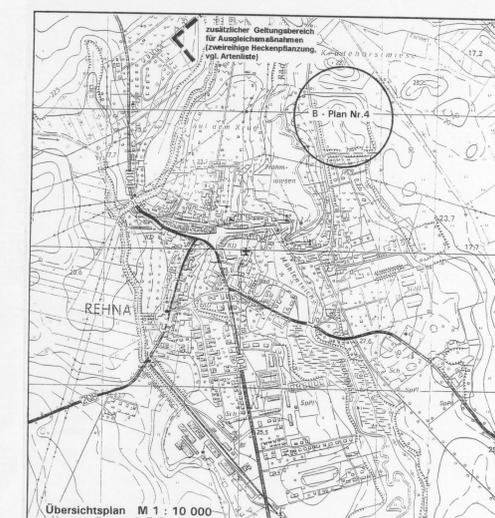
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Corylus avellana	Hassel	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Lonicera periclymenum	Rote Heckenkirsche	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa	Schliehe	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	Zj. Ausl.	H. 60 - 100 cm
Sambucus nigra	Schw. 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 I	15 - 20 cm
Berberis candida	Silber Berberitze	Cont. 2 I	20 - 25 cm
Cotoneaster dammeri cardinalis	Immergr. Kriechmispel	Zj. v. St. m. Tb. 1, I	
Rhododendron		Str. 2 x v.	H. 60 - 100 cm

Legende:

v.	verschult (verpflanzt)
STU	Stammumfang
H.	Höhe
Zj. v. St.	zjährig verschulter Steckling
Zj. Ausl.	zjähriger Ausläufer
Cont.	Container
Hei.	Heister
Str.	Strauch
m. Tb.	mit Topfballen
o.B.	ohne Ballen



Übersichtsanlage M 1 : 10 000

S & D STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
Architekten • Planer • Landschaftsarchitekten
1900 Schönewitz, Coburgstr. 17, Tel. 0386/746291 Fax. 0386/742696

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