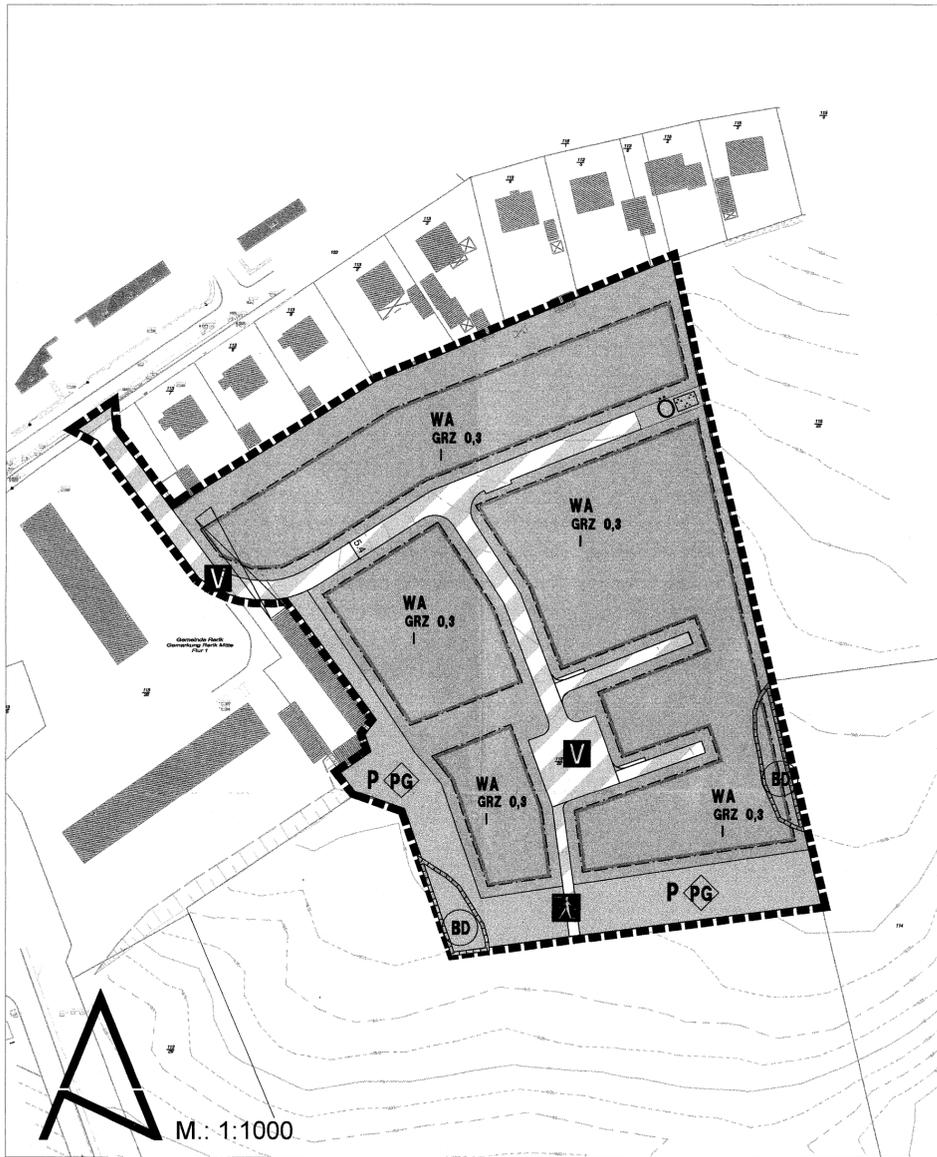


Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 der Stadt Ostseebad Rerik

Wohngebiet Auf dem Rugen Barg

TEIL A - Planzeichnung



Hinweise zum externen Ausgleich

Die Fläche für den externen Ausgleich befindet sich am Ortsrand von Garzzer Hof in Richtung Rerik. Der Bereich ist ungenutzt und unbebaut. Es soll eine Hecke bzw. Feldgehölzhecke aus heimischen Baum- und Straucharten angelegt werden, um den Ortsrand einzugrenzen.

Gemeinde Rerik, Gemarkung Garzzer Hof, Flur 1, Flurstücke 838 und 834, Größe ca. 1.300 m²

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Durchführung der übrigen Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Erschließungsträger (§ 1a Abs. 3 S. 3 und § 11 BauGB).

Zur Eingrenzung des Ortsrandes von Garzzer Hof aus Richtung Rerik kommt eine 3-reihige Hecke mit Überhältern zum Einsatz.

Hinweise für die Pflanzung

In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3-5 Stk. je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.

Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen. Die Pflanzenauswahl wurde den Standortbedingungen angepasst.

Bäume als Überhälter: Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winterlinde (*Lilac cordata*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Bäume als Heister: Wildbirne (*Prunus pyraster*)

Holzahorn (*Ailanthus sylvatica*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hassel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schale (*Prunus spinosa*)

Hundstose (*Rosa canina*)

Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm mit Baßen 14-16 cm Stammumfang

Heister: > 150/175 cm

Sträucher: > 80/100 cm mit 3-5 Trieben

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

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

B Baugrenze

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

V 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V 6.2. Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußgängerbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G Grünflächen

O öffentliche Grünfläche

P private Grünfläche

Zweckbestimmung:

P Parkanlage

PG parkartige Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

BD 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BD Bodendenkmal

Darstellungen ohne Normcharakter

G Gebäudebestand

F Flurstücksgrenzen/Flurstücknummern

BD Abriss

TEIL B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal 4,00 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal 8,50 m betragen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in abweichender Bauweise zulässig: die Gebäudelänge darf maximal 30,0 m betragen. Gebäude sind so zu errichten, dass die Hauptfächrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und/ oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggien usw.) dienen.

3. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6

Je Baugrundstück darf die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden maximal zwei betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breittüftiges, versickerungsfähiges Pflaster. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Für Baugelände sind je Grundstück mindestens drei hochstämmige Einzelbäume (einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10/ 12 cm (Obstbäume) bzw. 16/ 18 cm (Laubbäume) zu pflanzen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175 cm) und Sträuchern (80/ 100 cm) zu einem Flächenanteil von 30 % zu bepflanzen (davon 70 % Sträucher, 30 % Bäume, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, Baumpflanzungen sind gruppenweise einzumischen). Die übrigen Flächen sind als extensive Wiese anzulegen (2-malige Mahd im Jahr).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen ist die in den Hinweisen angegebene Pflanzenliste zu berücksichtigen.

Die unter Ziff. 5 des Textteils genannten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung MV

Dach
Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad. Zulässig sind Eindeckungen mit Dachsteinen oder Dachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazitönen.

Fassade
Zulässig sind Klinker- und Putzfassaden in den Farbtönen Rot, Weiß, Ocker, Gelb und Grün. Holzelemente sind zulässig. Blockbohlenfassaden sind unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit weitere archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 DSchG). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfüllt 5 Werktage nach der Anzeige.

B. Hinweise zur Pflanzeneinbringung

Bei Pflanzmaßnahmen die im Rahmen der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durchgeführt werden, sollen folgende Pflanzen verwendet werden:

Prunus spinosa (Schlehdorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Corylus avellana* (Hassel), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Euonymus europaeus* (Pfaffentüchlein), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundrose), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Betula pendula* (Birke), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Salix cinerea* (Grauweide), *Malus sylvestris* (Holzapfel)

C. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Bad Doberan zu informieren.

D. Wasserrechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Grundwasserfassung Rerik.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen, erlässt die Stadt Ostseebad Rerik mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom ~~01.09.2006~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ~~11.03.06~~ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung vom ~~08.04.06~~ bis zum ~~20.04.06~~.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ~~27.05.06~~ durchgeführt worden.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~13.07.06~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ~~27.05.2006~~ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ~~19.07.06~~ bis zum ~~20.08.06~~ während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung Neubukow - Salzhaff 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 ~~28.06.06~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. bis ~~19.07.06~~

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ~~23.02.06~~ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Niederm., ~~02.01.2006~~ Siegelabdruck Das Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Stadtvertretung hat am ~~07.06.06~~ die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am ~~04.09.05~~ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ~~04.09.2005~~ gebilligt.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am ~~13.10.05~~ dem Landrat des Landkreises Bad Doberan zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ~~07.12.05~~ den Bebauungsplan mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. ~~13051062 B16~~

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgesetzt.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

13. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan 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, ist im ~~13.10.05~~ 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ~~22.02.06~~ in Kraft getreten.

Rerik, ~~23.02.06~~ Siegelabdruck Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Rerik
Landkreis Bad Doberan

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet Auf dem Rugen Barg