

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

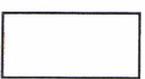
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 Baugrenze

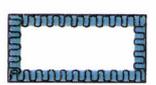
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Planstraße "A", "B" und "C"
 Straßenbegrenzungslinie
 verkehrsberuhigter Bereich
 Fußweg

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

 Grünfläche
Ö öffentliche Grünfläche 1 - 2

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-
VERSORGUNG, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND
DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (künftige Trinkwasserschutzzone TWSZ II)

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)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung
 Bäume
 Rodung von Bäumen

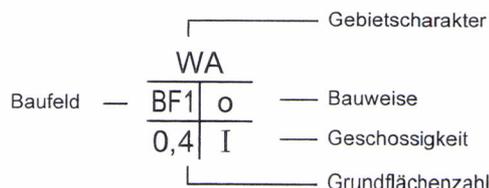
SONSTIGE PLANZEICHEN

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Wohngebäude / Nebengebäude
 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Bemaßung
 örtlicher Höhenfestpunkt HP 27,92
 Abfallsammelplatz
 Zaun

NUTZUNGSSCHABLONE

 Gebietscharakter
WA
Baufeld — BF1 | o — Bauweise
0,4 | I — Geschossigkeit
Grundflächenzahl

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellenausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern 1, 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen den Planstraßen „A“ und „B“ und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 4,20 m über den örtlichen Höhenbezugspunkt HP 27,92 festgesetzt. Die Höhe fertiger Erdgeschossfußböden wird auf max. 0,50 m über diesen Bezugspunkt begrenzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- 1.5 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind innerhalb der Maßnahmefläche **M** (Trinkwasserschutzzone II) die Anlage von Teichen unzulässig.
- 1.6 Gemäß § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind im Waldabstand nach § 2 der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen, sowie gärtnerische Nutzungen und Ausstattungen der Freiflächen zulässig. Dabei darf die Versiegelung innerhalb dieser Flächen 25 % nicht überschreiten. Hierzu liegt das Einvernehmen des Forstamtes Grevesmühlen vom 28.11.2013 vor.
- 1.7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswassers in die stadtteigene Regenwasserleitung zu erfolgen.
- 1.8 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind in den Baufeldern Luftwärmetauscher und Windenergieanlagen sowie Erdwärmeheizungsanlagen(Pumpen) und die Nutzung von Heizöl aufgrund der Lage in der TWSZ III unzulässig.

2. Grünflächen, Maßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

- 2.1 Die öffentlichen Grünflächen **Ö1** und **Ö2** sind als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Befahrbarkeit der Flächen ist zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen.

- 2.2 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **M** mit 1.690 m² ist als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die gärtnerische Nutzungen ist nur unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in der TWSZ II zulässig.

3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

- 3.1 In der Gemarkung Rehna, Flur 1 ist auf den Flurstücken 19/2 (5.110 m²) sowie 20/2 (4.000 m²) und 16/2 (1.230 m²), jeweils teilweise, eine Umpflanzung der Fläche (außer Bestandshecke zur Radegastniederung), mit einer 4-reihigen Hecke, die gleichzeitig den Innenraum abschirmt und ökologisch aufwertet, vorzunehmen. (247m x 10m Hecke, Sträucher und Heister entsprechend Pflanzliste, Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand - 1/2/4. Reihe von außen Sträucher 1,5m- 3. Reihe Heister 3m) Zwei Lesesteinhaufen und die Rot-Eichen (Ausgleich Straßenbauamt) sind in die Hecke zu integrieren. Die verbleibende Fläche wird über Sukzession zu einschürigem Grünland entwickelt / aufgewertet. Auf dem Flurstück 19/2 ist der Bereich für Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Straßenbauamtes Schwerin zu beachten.
- 3.2 Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Radegast , Flur 1, Flurstücke 40, 43/2, 43/5, 43/8 und 43/9 die Moorrenaturierung des Neuendorfer Moores auf einer Fläche von 50,6523 ha mit einem Flächenäquivalent von anteilig 5.807 FÄ zugeordnet. Die Einzahlung auf das Ökokonto Neuendorfer Moor hat vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna zu erfolgen.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz

jeweils südliche exponierte Seite der Hecke

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Bäume 2x verpflanzt STU 16-18 cm oder Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm, Ver-
bisschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulla pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia cordaa	Winter-Linde

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V**Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet Nr. 15 „Am Wasserwerk“**

- 4.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- 4.2 In den Baufeldern sind Dachneigungen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).
- 4.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen. Am Tag der Abholung durch den Entsorger sind die Tonnen an die Planstraßen "A" bzw. „B“ zu stellen.
- 4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinn des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

Hinweise

- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

3. Am Südrand der Gehölzstruktur (Festsetzung 3.1) sind 2 Lesesteinhaufen anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken.
4. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen das Aufsuchen von Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann. Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Brutvögel bis zum 29. Februar abzuschließen.
5. Das überplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III des Wasserwerkes Rehna (Verordnung (Entwurf) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WF Rehna von 2006) und damit sind die entsprechenden Schutzgebietsanforderungen der Anlage 3 in der Planung und Ausführung zu beachten. Diese Anlage ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan.
6. Für die Verlegung der Schmutzwasserleitungen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen ist das Arbeitsblatt der ATV-DVWK-A 142 - Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten - einzuhalten.
7. Die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der Grünflächen im Baugebiet nicht zulässig (Lage des Baugebietes in den Trinkwasserschutzzonen II und III).
8. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.
9. Für die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Fußgängerüberweg am Schulstandort ist eine Abstimmung der Ausbauplanung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei ggf. nur teilversiegeltem Ausbau als Pflastergranddecke oder der Verwendung von Wurzelbrücken zu beachten.
10. Gesonderte Verfahren sind für die Abnahme und den Ersatz der Bäume (Linde / Allee-bäume) durchzuführen. Hierfür sind Anträge bei der Naturschutzbehörde des LK NWM zu stellen.