

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WOHN - UND DORFGEBIET "Gutshof" IN ALT - REHSE

SÜDLICH DER DORFSTRASSE UND ÖSTLICH DES BUNDESWEHRELÄNDES



Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV, 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 4 u. 5 BauNVO

- MD Dörfergebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0.31 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 10m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorliegenden Gelände
- 0.4 Geschosflächenzahl
- OKF = 0.3 m Höhe baulicher Anlagen OKF Erdschob als Höchstmaß über dem Gelände am Hauseingang
- TH = 3.50 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem Gelände am Hauseingang.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
- öffentlich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen 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 und Abs. 6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
- Bäume erhalten

- Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Pfeifengrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Schutzzone, Schutzweite 10 m, bei 30 Km/h Geschwindigkeit)
- Fläche, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Flächengröße ca 5 m²)

II. Darstellung ohne Normencharakter

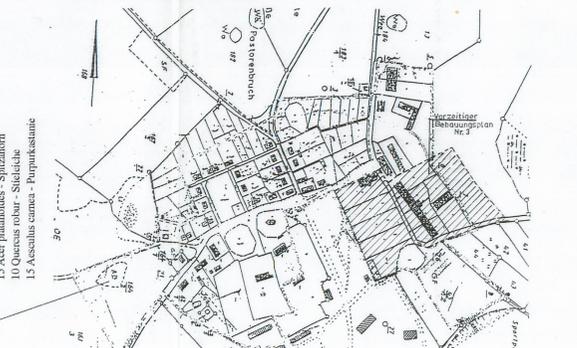
- Flurstücksgrenze neu
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Bemädung

III. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlasten (Vorfahr) aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt, SG Altlastensicht, des Landkreises sofort zu melden.

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Alt Rehse für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehreländes auf der Flur 1 Flurstücke 61 bis 69, 71/1, 71/2, 72 bis 74 und eine Teilfläche von 60, Flur 2 eine Teilfläche von 14

Verfahrensvermerke

1. Auftrag auf Grund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevorstellung vom 08.12.1986 (GdB. I. S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.1994 (GdB. I. S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GZ. Nr. 210/94) wird nach Beauftragung der Gemeindevertretung vom 30.03.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 in Alt Rehse für das Gebiet südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehreländes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
2. Die für Rammenordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die föderale Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.04.95 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.04.95 bis zum 22.04.95 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Mündigkeit vorgetragen werden können, in der Zeit vom 08.04.95 bis zum 22.04.95 durch Aushang - ortsbekannt gemacht worden.
7. Der katastraltypische Bestand am 15.09.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
8. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.09.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.95 genehmigt.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde im Verfügen des Landrates des Landkreises Müritz vom 15.09.95, GZ. Nr. 210/95, als Mitbestimmungsgegenstand genehmigt.
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigem Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.95 erlassen. Die Hinweise sind beigefügt. Das wappige Verfügen des Landrates des Landkreises Müritz vom 15.09.95, GZ. Nr. 210/95, ist beigefügt.
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
13. Die Erläuterung der Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind in der Zeit vom 15.09.95 bis zum 07.08.99 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden. In der Bebauungsplanung sind von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 3 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einzelfallgesetzen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.09.95 in Kraft getreten.

NACH DER GENEHMIGUNG DES LANDKREISES MÜRITZ VOM 15.09.1995 AZ:BE 61/28-13-02/3 GEÄNDERTE AUSFERTIGUNG.

GEMEINDE ALT-REHSE
GEMARKUNG: ALT - REHSE FLUR: 1 und 2
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3
WOHN- UND DORFGEBIET "GUTSHOF"
SATZUNG
M 1:3000
Ausfertigung
ALT-REHSE D. 30.03.1995
29.05.1995

Text-Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR BAULEITPLÄNE

- § 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 (GBl. I. S. 225)
 (GBl. I. S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.1994 (GBl. I. S. 3486)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I. S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.1994 (GBl. I. S. 3486)

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (GBl. I. S. 132)

- Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I. S. 38)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GZ-Nr. 210/94)

FESTSETZUNGEN

1. Grundsätzliche Festsetzungen gemäß § 9(1)25 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit dominierenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichtung der Bauleitpläne herzustellen und dauernd zu unterhalten.

- Pflanzstellen sind mit einer wasserdrückfähigen Befestigung zu versehen. Je 3 Pflanzstellen ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich.

2. Einlagung der B-Pflanzung in eine mindestens 3 m breite Strauchpflanzung II b ist auf Privatgrundstücken zu errichten. Je Grundstück ist in dieser Pflanzung mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3. Für Grundstückszufahrten kann der Grundstreifen unterbrochen werden.

4. Der Rad-Gehweg und die Pflanzstellen unter der Linde sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

5. Abweichungen bei Baumarten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungsarten dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in dem für Strauchpflanzung vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

II. Pflanzbindungen entsprechend BauGB § 9(1)25

1. Baumarten zu pflanzen, Stammdurchmesser mindestens 14 cm großkronige Bäume:
 a. B. Fraxinus excelsior - Eiche, Betula pendula - Birke, Aesculus hippocastanum - Kastanie, Corylus avellana - Walnuss, Tilia - Linden, Acer platanoides-Spitzahorn
 mindestens bis letzte Blüte U mindestens 10 cm
 b. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 c. Prunus spinosa - Schlehdorn, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn
 d. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 e. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 f. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 g. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 h. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 i. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 j. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 k. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 l. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 m. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 n. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 o. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 p. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 q. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 r. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 s. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 t. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 u. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 v. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 w. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 x. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 y. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 z. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum

2. Straucharten zu pflanzen:
 a. B. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 b. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 c. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 d. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 e. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 f. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 g. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 h. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 i. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 j. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 k. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 l. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 m. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 n. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 o. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 p. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 q. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 r. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 s. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 t. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 u. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 v. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 w. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 x. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 y. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 z. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum

3. Pflanzungen für Vorgärten
 a. B. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 b. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 c. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 d. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 e. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 f. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 g. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 h. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 i. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 j. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 k. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 l. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 m. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 n. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 o. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 p. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 q. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 r. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 s. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 t. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 u. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 v. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 w. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 x. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 y. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 z. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum

4. Klempnerarbeiten
 a. B. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 b. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 c. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 d. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 e. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 f. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 g. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 h. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 i. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 j. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 k. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 l. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 m. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 n. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 o. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 p. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 q. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 r. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 s. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 t. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 u. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 v. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 w. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 x. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 y. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum
 z. Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus japonica - Schornsteinruhrbaum

5. Bei Hanggrundstücken darf der Keller hangseitig max. zur Hälfte aus dem Gelände herausragen. Stützmauern im Kellerbereich sind nicht zu bauen und nur mit Pflanzen zu bepflanzen, die max. 0,70 m hoch werden.

III. Entsprechend BauGB § 9(1)29

- Am ehemaligen Gutshof ist Rasen anzulegen und es sind Baumgruppen zu pflanzen.

IV. Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Anschluss von Nutzungen

- Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - vorgesehene umsatzweitere Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

V. Gemäß § 86 LBAuO M-V. Artliche Bauvorschriften

Dachstuhl: Same- oder Kruppendachstuhl
 Dachneigung: 42° - 50° (45° - 50° bei Freischicht)
 Dachdeckung: Fachwerk, Verblendenwerk, rotbraun, Putz (weißer Farbton)
 Fassade: Weißputz, Verblendenwerk, rotbraun, Putz (weißer Farbton)
 Weichen der vorhandenen Silberfäden alle Häuser in Fachwerk und ostlich der Silberfäden die 1. Zone bis 1,0 m hoch, Mauern sind nicht zulässig. Der Vorgarten darf zur Straße hin nicht eingetragene werden.
 Fassaden wie beim Hauptgebäude
 Flächendeckelung zulässig
 Müllplätze sind auf Privatgrundstücken zu errichten und so zu gestalten, daß Windverweblung von Leuchtstoffen vermieden wird.
 Erdmassen sind möglichst innerhalb des Bearbeitungsbereiches wieder einzuarbeiten.
 Vorgärten sind individuell zu gestalten. Pflanzensatzwahl II c. Je Grundstück ist ein staudenreicher Baum nach Auswahl II a zu pflanzen. Alle Fassaden und Pergolen sind II d 4 Klempnerarbeiten zur Begrünung zu verwenden.
 Zu den Nichtvorgarten sind mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II b anzupflanzen.
 Bei Hanggrundstücken darf der Keller hangseitig max. zur Hälfte aus dem Gelände herausragen. Stützmauern im Kellerbereich sind nicht zu bauen und nur mit Pflanzen zu bepflanzen, die max. 0,70 m hoch werden.

FLURSTÜCKSGRENZE

STRASSENPROFILE

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

Zusatz zu den hinteren Grundrissen (Pfeifengrundrissen) als Privatweg der beiden rückwärtigen Häuser. Mit wasserundurchlässigem Aufbau. Festsetzung nach § 84 LBAuO M-V. Ortliche Bauvorschriften. Die Nutzfläche ist aus Rasengrößen zu bepflanzen.

Abgesehen sind an der alten Klempner/Müllplätze zu pflanzen:
 15 Aesculus hippocastanum - Kastanie
 10 Quercus robur - Eiche
 15 Aesculus hippocastanum - Kastanie

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WOHN - UND DORFGEBIET "Gutshof" IN ALT - REHSE

SÜDLICH DER DORFSTRASSE UND ÖSTLICH DES BUNDESWEHRELÄNDES



Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV, 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- MD Dorfgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH=3,0 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände
- 0,4 Geschosflächenzahl

- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen o = öffentlich, p = privat

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen 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 und Abs. 6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
- Bäume erhalten

- Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Pfeifengrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB L = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

II. Darstellung ohne Normencharakter

- GR Gehweg Radweg
- Bemaßung

III. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gebäude

Gemäß §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DStG M-V

- Wenn während der Erarbeitung des Bebauungsplans oder während der Ausführung des Bebauungsplans ein Verstoß gegen die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) festgestellt wird, ist der Bebauungsplan in dem Umfang zu ändern, in dem der Verstoß besteht. Die Änderungen sind in dem Bebauungsplan festzusetzen. Die Änderungen sind in dem Bebauungsplan festzusetzen. Die Änderungen sind in dem Bebauungsplan festzusetzen.

Satzung der Gemeinde Alt-Rehse für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehreländes auf der Flur 1 Flurstücke 61 bis 69, 71/1, 71/2, 72 bis 74 und eine Teilfläche von Flur 2 eine Teilfläche von 14

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 460), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 Alt-Rehse für das Gebiet südlich der Dorfstraße, östlich des Bundeswehreländes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die erforderliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhang in den Bekanntmachungsblättern vom ... bis zum ... erfolgt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein ... durchgeführt worden.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besichtigungen während der Auslegungszeit von jedem sachlich oder zur Niederabsicht vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Anhang - vertriebslich bekanntgemacht worden.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Der katasträmliche Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt.
Waren, den ... Der Leiter des Katastramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... genehmigt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Befreiungsgenehmigung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises ... erteilt. Die Befreiungsgenehmigung wurde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Waren vom ... bestätigt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister
- Die Erstellung 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Anhang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Tätigkeit und Erlöse von Einschlagsanwaltschaften (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Alt-Rehse, den ... Der Bürgermeister

Text - Teil B

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR BAULEITPLÄNE

- § 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 (GBl. I S. 225)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 881, 1122)
- Baumartungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

FESTSETZUNGEN

I. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1)15 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit abwehrfähigen Pflanzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist im -ten Jahr nach Errichten der Baupläne herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdruckeligen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - nach großprozentiger Pflanzung möglich.
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten. Pflanzenauswahl II c. Je Grundstück ist ein standorttypischer Baum nach Auswahl II a zu pflanzen. Als Fächer- und Pergolen und II d Klettergehölze zur Begrünung zu verwenden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II b anzupflanzen.

II. Pflanzbindungen entsprechend BauGB § 9(1)25

- Baumarten zu pflanzen. Stammumfang mindestens 14 cm großkronige Bäume z. B. Fraxinus excelsior - Eiche, Betula pendula - Birke, Anemone hepaticum - Kattane, Carpinus betulus - Weißbuche, Tilia - Linden, Acer platanoides - Spitzahorn mittelgroße bis kleine Bäume U mindestens 10 cm z. B. Prunus Arten - Zierkirschen, Acer campestre - Feldahorn, Cornus mas - Kornelrösche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sophora japonica - Schmetterbaum
- Sträucher 2 x verpflanzt 100 - 150 cm hoch 1 Stück je 2 m² z. B. Lonicera xylosteum - Rose Heckenrose, Cornus sanguinea - Roter Hartweige, Symplocarpus Schneebere, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Spiraea - Spierstrauch, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Cornus ovata - Haselnuß
- Pflanzungen für Vorgärten z. B. Spiraea humilis - Sommerpirose, Forsythia, Rosa, Potentilla - Flußfächerstrauch, Delphinium - Seidelbäumchen, Hypericum - Johanniskraut
- Klettergehölze z. B. Akiba ginkgo - Klettergürke, Kletterrose, Clematis - Waldrebe, Lonicera hecrotica - Feuerzeltbühlige

III. Entsprechend BauGB § 9(1)29

- An ehemaligen Gutsterrich ist Rasen anzulegen und es sind Baumgruppen zu pflanzen

IV. Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 Anschluss von Nutzungen

Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet - WA - vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

V. Gemäß BauGB § 83 in Verbindung mit der Originallastsetzung

Dachform: Sattel- oder Krüppeldach
Dachneigung: 42° - 50° (45° - 50° bei Reerdach)
Dachziegel: Rand, Dachziegel
Fassade: Fachwerk, Verblendsmauerwerk rotbraun, Putz (weißer Farbton)
Wichtig der vorhandenen Silberfäden alle Häuser in Fachwerk und östlich der Silberfäden die 1. Reihe bis 1,0 m hoch, Mäuren sind nicht zulässig. Der Vorgarten darf nicht eingetragert werden.
Fassade wie beim Hauptgebäude
Flachdächer sind zulässig
Einfriedigungen: Mauerwerk ist auf Privatgrund zu errichten und so zu gestalten, daß Windverweibung und Lichtschäden vermieden wird.
Erdmatten sind möglichst innerhalb des Bearbeitungsbereiches wieder einzuarbeiten.

