Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Östlich des Klosters"

mit Satzung über örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M-V

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25, 26/ 3, 26/ 4, 26/ 5, 26/ 6, 27 der Flur 8 sowie 69, 70, 71, 72 der Flur 9 der Gemarkung Rehna

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch .....
.....
erfolgt.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten .....
nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....
.....
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rehna, ...

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Rehna .....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum .....
..... während folgender Zeiten .....
erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder
zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .....
.....
ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....
Az: .....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Be-Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Rehna .....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu zu erhalten ist, sind am .....
.....
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 (Paragraphen 214 und 215 BauGB sowie Paragr.5 Kommunalverfassung (KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

Rehna, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M- V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.7 "Östlich des Klosters", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rehna, ...

Der Bürgermeister .....

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B- TEXT-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung
gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragraphen 1 bis 11 BauNVO

1.1. Gemäß Paragraph 1 Abs.6 BauNVO sind in Besonderen Wohngebieten (WB) die Ausnahmen Vergnügungsstätten nach Paragraph 4a Abs. 3 Nr. 2 und Tankstellen nach Paragraph 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Gemäß Paragraph 11 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet die Zweckbestimmung "Handwerkerhof" festgesetzt. Zulässig sind nicht störendes Gewerbe, museale Ausstellungen und zeitweiliges Wohnen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und Paragraphen 16 bis 21a BauNVO

2.1. Gemäß Paragraph 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse beim Ausbau des Dachgeschosses in den Baublöcken des WB I um höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise
gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und Paragraphen 22 und 23 BauNVO

3.1. Gemäß Paragraph 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. LBauO M-V gilt in dem SO- Gebiet "Handwerkerhof" und in den WB II- Gebieten die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass mit einem Grenzabstand gebaut werden darf, der den Mindestabstand nach der LBauO M-V unterschreitet.

3.2. Gemäß Paragraph 23 Abs. 2 BauNVO ist ein Überschreiten der Baulinie für Hauseingangstreppen in den WB I- Gebieten um bis zu 1,20 m zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß Paragraph 9 Abs. 4 Nr.2 BauGB und Paragraph 86 Abs.4 LBauO

4.1. Die Stellflächen des Parkplatzes sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenpflaster) anzulegen.

4.2. Die Erschließungswege in den Freianlagen sind in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Zu verwenden ist wasserdurchlässiges Material (Pflastergrand o.ä.).

4.2. Abweichend von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung § 11 ist für die Einfriedung zwischen den Grundstücken 24 und 26/ 5 eine Mauer in der Höhe von mindestens 2,00 m bis maximal 3,00 m zulässig.

5. Festsetzungen
gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1. Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 (Ö1- Nonnengarten) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten, teilversiegelte Wege sind zulässig.

5.2. Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 (Ö2) ist als freiwachsende einreihige Hecke mit Sträuchern in in der Qualität 1x verpflanzter leichter Sträucher (Heckenrosen, Hasel, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

5.3. Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 (Ö3) ist als geschnittene Hainbuchenhecke in der Qualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100- 125 cm anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

5.4. Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 (Ö4) ist mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke in der Qualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, maximale Höhe 180 cm sowie einer Reihe von 6 Stck. Laubbäumen (Rotdorn) , StU 14- 16 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt als Abgrenzung des Handwerkerhofes zur Wohnbebauung zu bepflanzen.

5.5. Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 (Ö5) ist -außer im Bereich historischer Fischfang- durch zweimalige Mahd im Jahr im Bestand zu erhalten. Die erforderlichen Zuwegungen in einer Breite von 2,00 m sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Als Vereinsgebäude für den Anglerverband ist im Bereich der Fläche Ö5 eine Holzhütte bis maximal 30 qm zulässig.

5.6. Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 (Ö6- Aktionsfläche) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

5.7. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bestand zu erhalten.

5.8. Die Alleebäume des Birkenweges sind zwingend zu erhalten.

5.9. Für die Rodung der Bäume (1 Birke, 3 Weiden) sind entlang des Birkenweges 6 Stck. Birken nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen müssen in der Qualität StU mindestens 16- 18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt vorgenommen werden.

5.10. Entlang des Birkenweges und seiner Verlängerung zur Goethestraße sind entsprechend der Planzeichnung 11 Stck. Laubbäume (Birken) zu pflanzen.Die Baumpflanzungen müssen in der Qualität StU mindestens 16- 18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt vorgenommen werden.

5.11. Die privaten Grünflächen Nr. 1 und 2 (P 1/ P2) sind als Grünland, Grabeland, oder als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen unversiegelt zu erhalten.

5.12. Die private Grünfläche Nr. 3 (P3) ist als geschnittene Hainbuchenhecke in der Qualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100- 125 cm anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.
2. Das Plangebiet liegt (mit Ausnahme des Flurstücks 69 der Flur 9) im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortskern" .
3. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.
4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Paragr. 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Paragr. 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Paragr. 11 Abs. 3 DSchG).

Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

- WB — Besondere Wohngebiete (Paragr. 4a BauNVO)
- SO Hafenverkehr — Sonstige Sondergebiete (Paragr. 11 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- I — als Höchstmaß
- II - III — als Mindest- und Höchstmaß

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

- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt- und Ausfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Zweckbestimmung
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

- P — private Grünfläche
- Ö — offentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-WASSERWITSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

- Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
Erhaltung
Bäume
Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzen
Bäume
Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

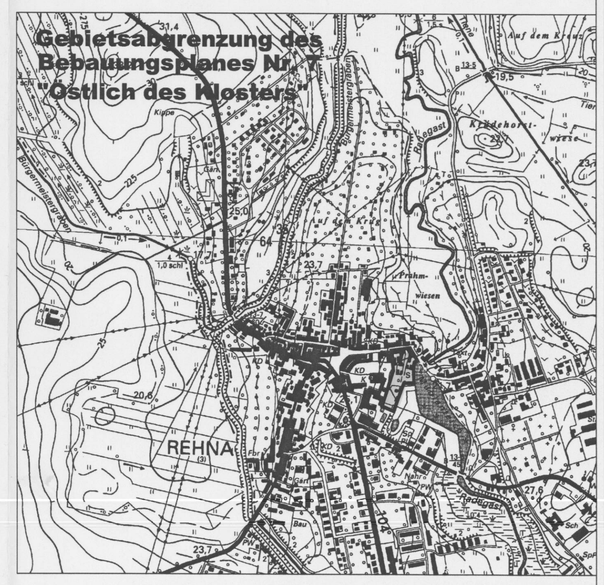
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauGB)
- Mauer (Zusatzzeichen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- zu entfernende Flurstücksgrenze
- 72 — Flurstücksnummer
- vorhandene sonstige Gebäude
- Rückbau
- 3m — Bemaßung



STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
Architekten + Planer + Landschaftsarchitekten
19053 Schwerin, Obotritenring 17, Tel. 0385/73429/ Fax. 0385/734296
e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de

Kostenst. 3117.02 Sp. 81.24 (14)

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr.7 für das Gebiet "Östlich des Klosters"

Maßstab 1 : 500 — Entwurf — April 2002