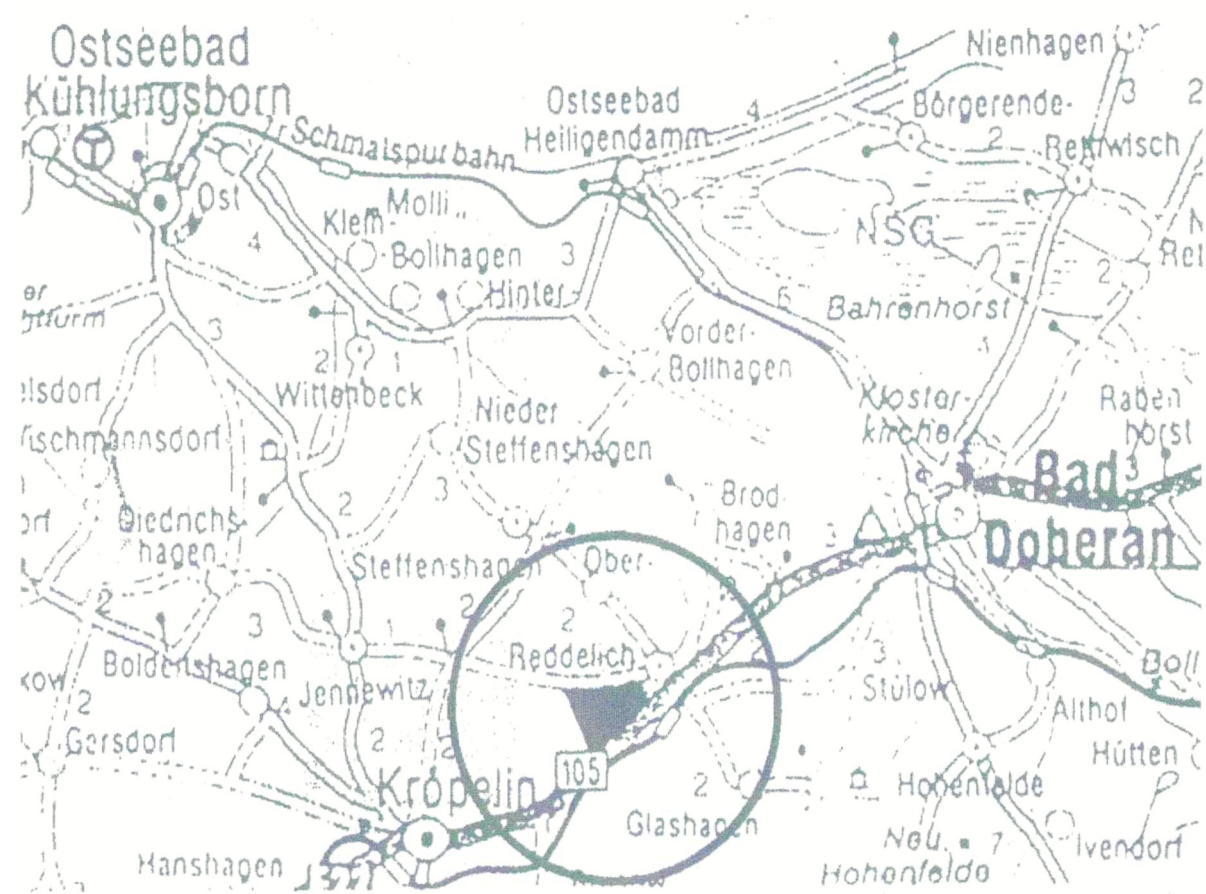


Bebauungsplan Nr. 2

Gemeinde Reddelich



Planungsstand 6. Juni 2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG

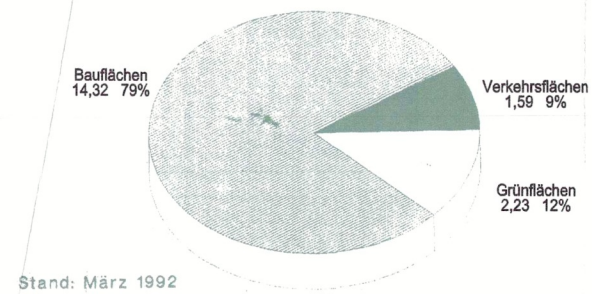
PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	GEWERBEGEBIETE	§ 5 Abs. 2/1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
VERKEHRSFLÄCHEN		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSGÄNGERBEREICHE	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
GRÜNFLÄCHEN		
	GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	
	ÖFFENTLICH	
	PRIVAT	
	MAßNAHMEN GEM. TEIL B - TEXT NACH lfd. NR.	

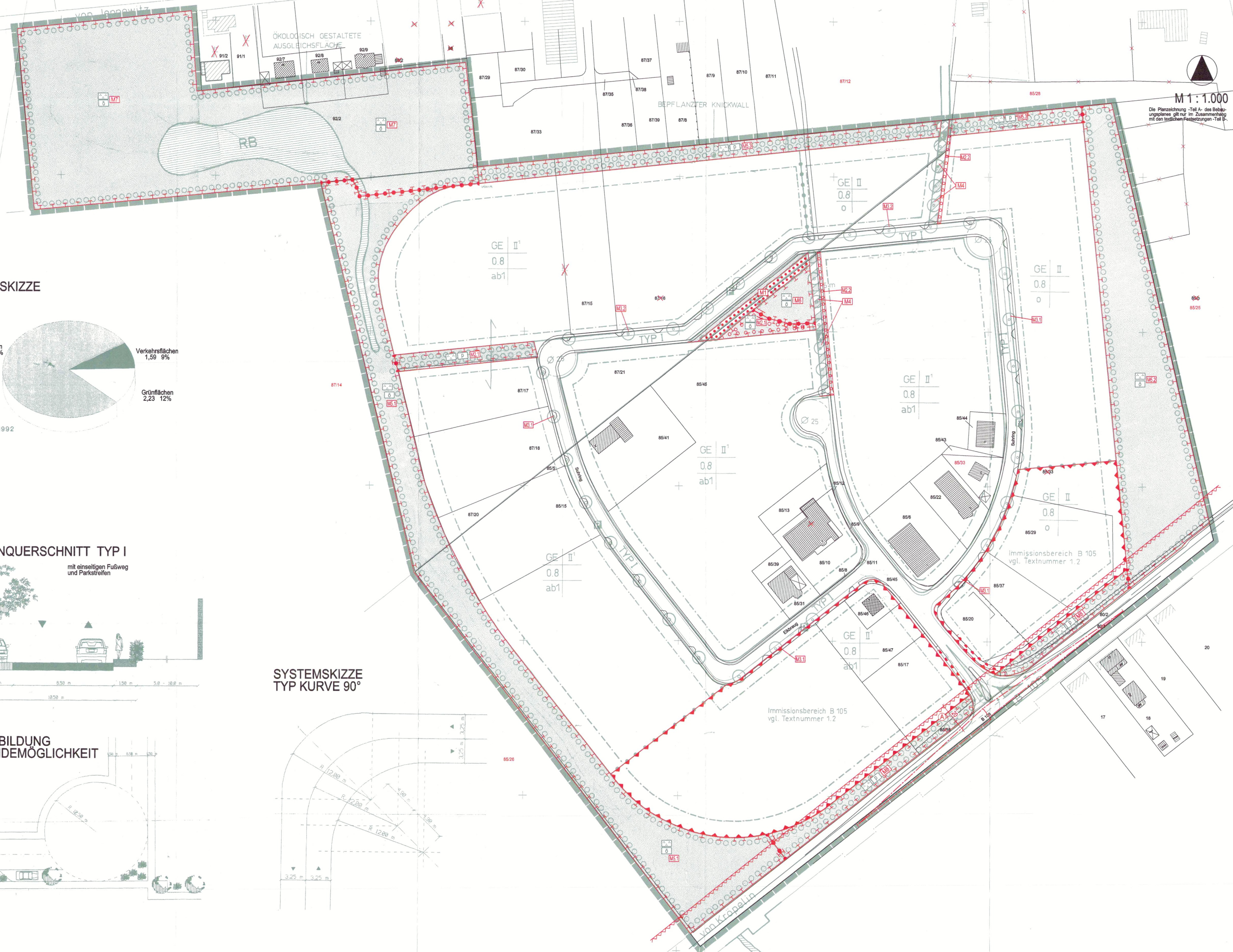
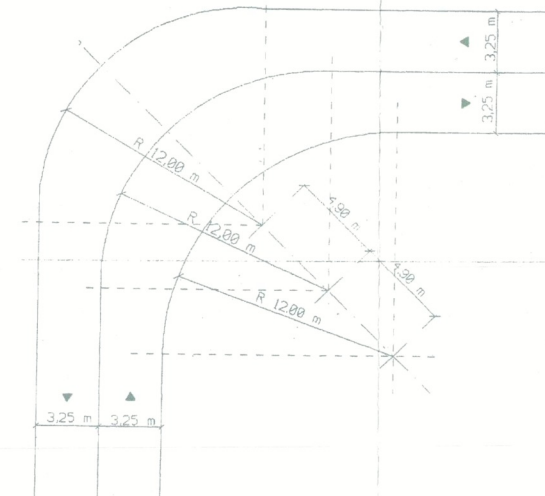
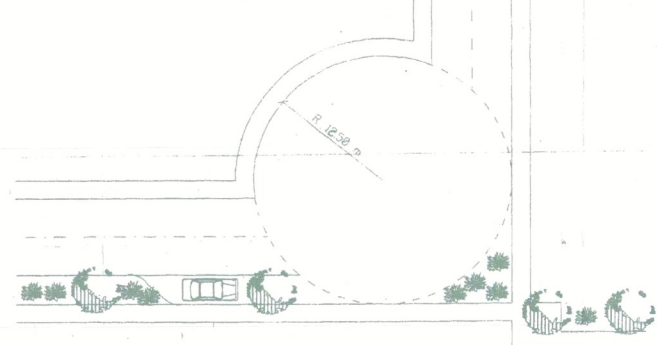
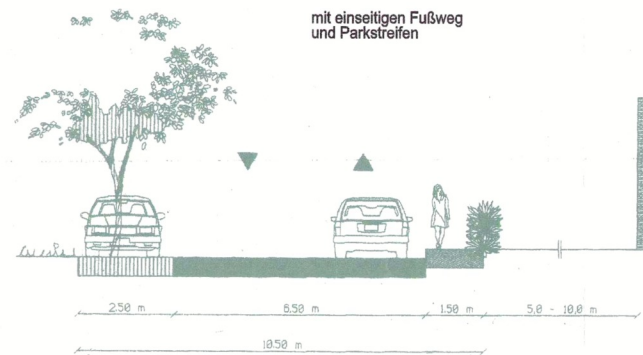
PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
WASSERFLÄCHEN		
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	REGENRÜCKHALTEBECKEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	SCHMALE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESTIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 (1) 24 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI-ZUHALTEN SIND (A-ANBAUVERBOTZONE 20m)	§ 9 (1) 10 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 1/7 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	FLURSTÜCKSGRENZE/FLURSTÜCKSNUMMER	
	SICHTDREIECK (70km/h)	
	ERFÜLLUNG DER MASSGABEN, Z.B. MASSGABE 1	
	ERFÜLLUNG DER AUFLAGEN, Z.B. AUFLAGE 1	
	PRÄZISIERUNG UND REDAKTIONELLE ANPASSUNGE GEMÄß BEITRITTSBESCHLUSS	

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



mit einseitigen Fußweg
und Parkstreifen



TEIL B - TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (PARAGRAPH 9 ABS. 1/1 BauGB)

1.1

In allen Gewerbegebieten außerhalb des Immissionsbereiches, in denen, die nicht als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind, der Landstraße sind Wohnungen nach § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2

Für die Gewerbegebietsteile im Immissionsbereich, die als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind, der Landstraße sind Wohnungen nach § 8 (3) BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch die Gebäudeorientierung eine Immissionsminderung, bezogen auf die Lärmabstrahlung der Verkehrswege gewährleistet ist (vgl. § 1 (9) BauNVO).

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (PARAGRAPH 9 ABS. 1/1b BauGB + 22/23 BauNVO)

2.1

In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Überschreitungen bis zu 1.5 m der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 SICHTDREIECKE

In dem gem. Paragraph 9 Abs.1/10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0.70 m nicht überschreiten.

4.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß, Paragraph S Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenniveaus in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (Bezugspunkt). Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 12,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

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

5 3

Maßnahme M1: Die vorhandene Hecke ist gemäß § 9 Abs I Nr 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen Beidseits der Hecke ist je ein 2 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist jährlich im Frühjahr zu mähen

5.4

Maßnahme M 2 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen 3-reihig zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen Es ist ein Pflanzabstand von 2,00 m einzuhalten Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden

Maßnahme M 2.2; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen 1-reihig zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist ein Pflanzabstand von 2,00 m einzuhalten Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden

5.5

Maßnahme M 3 1: Einzelbäume sind als Laubbäume der Art Acer platanoides (Spitzahorn), in der Qualität Hochstamm 3xv. Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen Je zwei Stellplätzen ist ein Baum anzupflanzen Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind in einer Größe von 2 5 mal 2,5 m vorzusehen, mit Lupine anzusäen und einmal im Jahr zu mähen Die Baumanpflanzungen sind alle 15 m vorzunehmen, Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als den in >r Planzeichnung festgesetzten zulässig, sofern die durch die Lage der Einfahrten zu den Grundstücken begründet ist.

Maßnahme M 3.2: Einzelbäume sind als Laubbäume der Art Betula pendula, in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen Je zwei Stellplätzen ist ein Baum anzupflanzen Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind in einer Größe von 2 5 mal 2.5 m vorzusehen mit Lupine anzusäen und einmal im Jahr zu mähen Die Baumanpflanzungen sind alle 15 m vorzunehmen, Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als den festgesetzten in der Planzeichnung zulässig, sofern die durch die Lage der Einfahrten zu den Grundstücken begründet ist

5.6

Maßnahme M 4: Einzelbäume sind als Laubbäume der Art Sorbus aucuparia Eberesche, in der Qualität Hochstamm. 3xv. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen Die Baumanpflanzungen sind alle 6 m vorzunehmen 5,7

Maßnahme M 5.1 und M 5 2: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Waldstreifen mit beidseitigem Waldmantel zu entwickeln und zu pflegen Innerhalb der Flächen M 5 2 ist ein höherer Anteil von Gehölzen 1. Ordnung zu verwenden.

Maßnahme M 5.3: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Knickwall zu entwickeln und zu pflegen.

5.8

Maßnahme M 6: Die festgesetzte Grünfläche ist als Extensivrasen zu pflegen Der Einsatz von Düngemittel ist nicht zulässig Schnittmaßnahmen sind vier- bis fünfmal im Jahr durchzuführen

5.9

Maßnahme 7: Innerhalb der als Maßnahmenflächen M 7 festgesetzten Grünfläche sind Flächen zum Auffangen von Oberflächenwasser vorzusehen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Waldfläche zu entwickeln und zu pflegen Die Gehölze sind in Gruppen mit 4 bis 6 Pflanzen je Art in Abständen von 3 m anzupflanzen Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden: An den Gewässern sind Hochstaudenstreifen zu entwickeln und zu pflegen Auf den nicht beplanten Grünflächen ist eine Wiese durch Ansaat herzustellen Schnittmaßnahmen sind zwei bis drei im Jahr durchzuführen Die Fläche ist zu entwickeln und zu pflegen

5.10

Maßnahme 8: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist alle 10 m eine Baumpflanzung der Art Fraxinus excelsior. Esche, Hochstamm. 3xv. Stammumfang 18-20 cm, vorzunehmen.

5.11

Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ S Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBauO M-V) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V A8 6-1

6.1

Entlang der seitlichen künftigen Grundstücksgrenzen bzw. der gewählten Einfriedung sind je Parzelle mindestens 1 m breite Pflanzstreifen mit einer zweireihigen Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Knickgehölzen in zweimal verpflanzter Baumschulenqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Es ist ein Pflanzabstand von 2,00 m einzuhalten Es sind dabei Arten der folgenden Gehölzliste zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Betula pendula (Birke), Populus Iremula (Zitterpappel). Prunus avium (Vogelkirsche), Salix caprea (Salweide)

6.2

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen können zur Herstellung der notwendigen Grundstückzufahrten unterbrochen werden.

6.3

Die Verkehrsflächen sind als Pflasterflächen herzustellen Für Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn) Betula pendula (Birke), Crataegus coccinea (Scharlachdorn o.ä), Populus simonii (Btrkenpappel), Sorbus intermedia (Mehlbeere) Die Parkplatzflächen innerhalb der Verkehrsflächen sind mit Beton - Rasengittersteinen zu befestigen. Die Fußgängerbereiche sind als wassergebundene Wege auszuführen Zwischen Gehwegen und Grundstücksgrenzen ist ein ungepflasterter Streifen für Ansaaten Hecke und Zaunankerungen vorzusehen

6.4

Großflächentafeln als Fremdwerbung, sofern größer als 3 m² sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Reddelich

FÜR DAS GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B 105 gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V	
Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 und des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.08.1990 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet nördlich der B 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.1990 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 08.10.1990 bis zum 08.11.1990 durch Abdruck in der Schaukasten der Gemeinde am	erfolgt.
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4 Abs. 3 BauZVG beteiligt worden.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.10.1990 durchgeführt worden./ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.11.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 16.04.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.1991 bis zum 16.12.1991 während folgender Zeiten Dienstzeiten nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 12.11.1991 bis zum 16.12.1991 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 15.06.1996 im Bereich des Gewerbegebietes B-Planes Nr. 2 Planung werden als richtig bescheinigt.	
Reddelich, den 15.06.1996	(Stempel) Unterschrift
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.03.1992 bis zum 24.04.1992 während folgender Zeiten Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 23.03.1992 bis zum 24.04.1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.	
oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.07.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.07.1992 gebilligt.	
Reddelich, den 30.03.1993	(Siegel) Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.09.1993 Az.: II 80.3.13013280(2) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.	
Reddelich, den 10.10.1993	(Siegel) Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.06.2005 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.2005 Az.: II 80.3.13013280(2) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - bestätigt.	
Reddelich, den 27.06.2006	(Siegel) Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	
Reddelich, den 27.06.2006	(Siegel) 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 erhalten ist, sind am 27.06.2006 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.06.2006 in Kraft getreten.	
Reddelich, den 27.06.2006	(Siegel) Bürgermeister