SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "AM MUSEUM" DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Vermesser:	Ingenieurbüro Lorenz Vermessungs- und Kartenwesen Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock Tel.: 0381 650910
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	12.02.2019 LH1-2019 B-PlanNr18AmMuseumGemeinde Börgerende-Rethwisch.DXF
Lagebezug:	ETRS 89 UTM
Höhenbezug:	DHHN 92
Hinweise:	-- -- --

LAGE AUF DEM LUFTBILD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

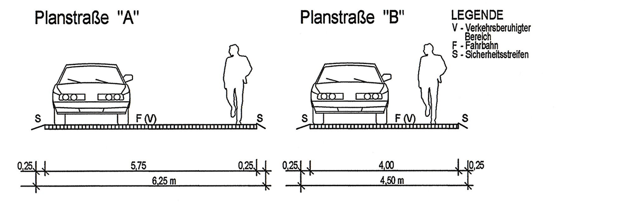
I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
GH max 12,50m ü DHHN 92	Gebäudehöhen, als Höchstmaß über NHN im DHHN 92	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	Par. 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Gemeindezentrum"	
	- soziale Zwecke	
	- kulturelle Zwecke	
	- sportliche Zwecke	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
Sto Gas Tel	Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, (Sto = Strom, Gas = Gasleitung, Tel = Telekom)	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
	Museumsgarten	
	Parkanlage mit Spielbereichen	
II II	Wiese	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Ü	Umgrenzung vom Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: überschwemmungsgefährdeter Bereich; BHW - Bemessungshochwasser, in Meter über NHN, 3,00m ü NHN, Quelle: Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2009, 1. Auflage März 2009; hier: Ermittlung auf Grundlage des Amtlichen Lage- und Höhenplanes und des Höhensystems DHHN 92.	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St - Stellplätze und M - Müllstellplatz	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
G-R zug.	Mit Gehrecht (5,00m) zu belastende Fläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GL-R zug.	Mit Geh- und Leitungsrecht (5,00m) zu belastende Fläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
F-R zug.	Mit Fahrrecht zu belastende Fläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
WS 1,5	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Börgerende-Redwisch	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
30/6	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude mit Haus-Nr.
	vorhandener sonstiger Bestandsbaum
5	Bemaßung in Metern
2.64	Höhenangabe in Meter ü NHN im DHHN 92
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
Schp.	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	gegebenenfalls Neuordnung der Flurstücksgrenze

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET „AM MUSEUM" DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF "GEMEINDEZENTRUM" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gemeindezentrum" dienen insbesondere der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke sowie der zugehörigen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:
- Gebäude für Museum,
- Gebäude für Touristinformation,
- Räume für Verwaltung,
- Räume für soziale Zwecke z.B. für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä.,
- Räume für sportliche Zwecke z.B. Mehrzweck- und Bewegungsräume,
- zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),

2.2 Auf den Freiflächen sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung allgemein zulässig:
- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Minigolfanlage,
- Kommunikationsflächen.

2.3 Über die in Nr. 2.1 und Nr. 2.2 genannten Anlagen hinaus sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen, zulässig.

2.4 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung kann ausnahmsweise zugelassen werden:
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Hausmeisterwohnung) im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt.

3.2.2 Bei Satteldächern und Walmdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die Firsthöhe bezeichnet den obersten Abschluss der Dachhaut (First), also den Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika.

3.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile/Einrichtungen wie Schornsteine, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Anlagen für Klimatisierung ist als Ausnahme um bis zu 2,00 m zulässig.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf den Flächen für Gemeinbedarf nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO können auf den Flächen für Gemeinbedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Zufahrt des WA-Gebietes über die Straße Wiesengrund ist nicht für die Allgemeinheit zulässig. Die Zufahrt ist nur im Havariefall zulässig.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten" ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche ist das Aufstellen von Elementen der Gartengestaltung, wie Pavillons und Sitzelementen, die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen und das Anlegen von Wegen zulässig.

8.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist parkartig mit Sandspielbereichen und Spielflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen und durch Baum- und Strauchpflanzungen mit vorzugsweise heimischen und standortgerechten Gehölzen einzurahmen und zu gliedern. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang durch Neuanpflanzungen artengleich zu ersetzen und bei der Gestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen. Auf den nicht bepflanzten oder nicht genutzten Grünflächen ist eine Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen" ist als parkartig gestalteter Spielbereich zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind das Aufstellen von Spielgeräten, von Minigolfelementen und Sitz- und Gestaltungselemente sowie das Anlegen von Wegen und Sandspielbereichen zulässig. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden. Es sind keine giftigen Gehölze zu verwenden. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Die Herstellung von Aufschüttungen ist zulässig.

8.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" ist im Übergang zum Landschaftsraum als Freifläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen von Bäumen sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden.

9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Ausgleichspflanzung für Baumrodung
Die Eingriffe in Einzelbäume wurden gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.
Demnach sind für die Rodung von 4 (Baum-Nr. 15, 16, 19, 22; siehe nachfolgende Abbildung) gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume 6 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für die Rodung von 13 Einzelbäumen (Baum-Nr. 21, 23, 38, 39, 40, 41, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57; siehe nachfolgende Abbildung) sind insgesamt 16 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Für die Ersatzpflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Die insgesamt 22 Ausgleichspflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen sind innerhalb des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten", „Spielplatz" und „Parkanlage mit Spielbereichen" sowie innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" umzusetzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind die Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt I.9.1 zu verwenden.

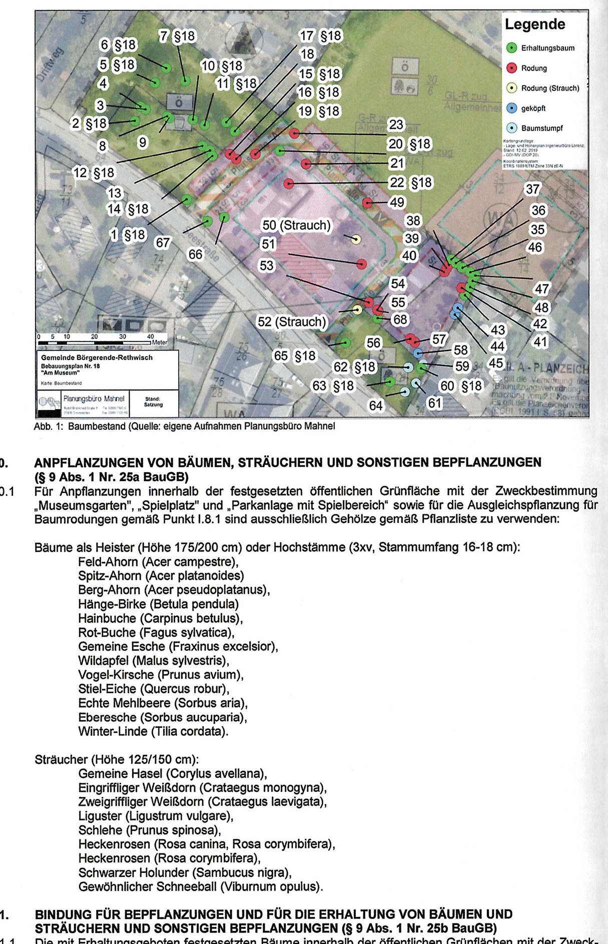


Abb. 1: Baumbestand (Quelle: eigene Aufnahmen Planungsbüro Mahnel

10. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten", „Spielplatz" und „Parkanlage mit Spielbereich" sowie für die Ausgleichspflanzung für Baumrodungen gemäß Punkt I.8.1 sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 16-18 cm):
- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Rot-Buche (Fagus sylvatica),
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
- Wildapfel (Malus sylvestris),
- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Stiel-Eiche (Quercus robur),
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria),
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Winter-Linde (Tilia cordata).

Sträucher (Höhe 125/150 cm):
- Gemeine Hasel (Corylus avellana),
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Heckenrosen (Rosa canina, Rosa corymbifera),
- Heckenrosen (Rosa corymbifera),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

11. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Museumsgarten", „Spielplatz" und „Parkanlage mit Spielbereich" sind dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dächer
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit Hartdacheindeckung und einer Dachneigung bis maximal 25° oder als Flachdächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sowie Reetdächer sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).

1.3 Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. der Höhe des natürlichen Geländes nicht überschreiten.
Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.

1.4. Werbeanlagen
Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Webeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. HOCHWASSERSCHUTZ
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes ("Küstengebiet West", Code des Risikogebietes: DEMV_RG_963_CW) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V).

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des § 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

3. MUNITIONSFUNDE
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren im Kampfmittelkataster enthalten. Für das angefragte Bauvorhaben besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
Die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sind sofort einzustellen.
Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherungs- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadenersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich das Erfordernis für den Arbeitgeber eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.
Die Anforderungen der Ver- und Entsorger zum Baumschutz sind zu beachten.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen
Gehölzschnitt
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30.September und dem 1. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. HOCHWASSERSCHUTZ
Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m über NHN (Quelle: "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern", Übersichtsheft: Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, 1. Auflage März 2009, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V).
Das Plangebiet liegt teilweise im potenziellen Überflutungsraum für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis. Das Hochwasserschutzsystem ist ausgebaut, so dass der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.
Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet.
Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.
Das Extremereignis nach HWRM-RL (HW 200) entspricht einem 200-jährlichen Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) und Annahme des Versagens der Hochwasserschutzanlagen) und weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information in den Planunterlagen berücksichtigt.

7. HINWEISE ZUM VERMESSUNGSNETZ
Das Landesamt für innere Verwaltung hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens seine Stellungnahme abgegeben. Am Trafo außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Festpunkt, der dauerhaft zu erhalten ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.10.2014. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 17.10.2014 bis 03.11.2014 erfolgt.

2. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Aushang vom 13.08.20219 bis 28.08.2019 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Bad Doberan-Land während folgender Zeiten: Montag von 08:30 bis 12:00 Uhr, Dienstag von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr und Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr, in der Zeit vom 28.08.2019 bis einschließlich 04.09.2019 unterrichten und zur Planung äußern kann.

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

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2019 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 05.09.2019.bis einschließlich 17.10.2019 während folgender Zeiten, Montag 8:00 Uhr-11:30 Uhr, Dienstag 8:00 Uhr-11:30 Uhr und 13:00 Uhr -16:00 Uhr, Mittwoch 8:00 Uhr-11:30 Uhr, Donnerstag 8:00 Uhr-11:30 Uhr und 13:00 Uhr-17:00 Uhr und Freitag 8:00 Uhr-11:30 Uhr im Amt Bad Doberan Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung abgehen wird, durch Veröffentlichung im Aushang vom 21.08.2019 bis 05.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-doberan-land.de ins Internet eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.20219 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Börgerende-Rethwisch, den 09.11.2021 (Siegel) .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 am 12.02.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 17.12.2021 (Stempel) Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 03.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am 03.06.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.06.2021 gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, den 09.11.2021 (Siegel) .... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Börgerende-Rethwisch, den 09.11.2021 (Siegel) .... Bürgermeister

11. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die Internetadresse des Amtes und Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 10.11.21 bis 25.11.21 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der KV M-V wurde hingewiesen.
Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum" im Ortsteil ist mit dieser Bekanntmachung am 26.11.2021 in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch, den 06.12.2021 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG

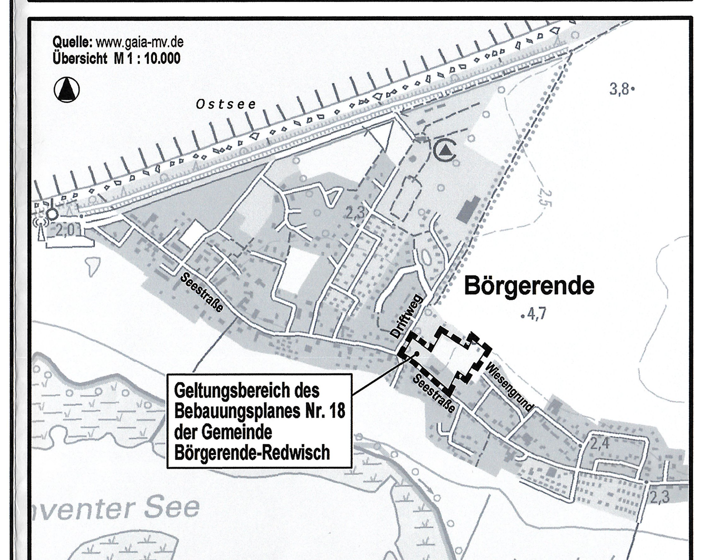
DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET „AM MUSEUM"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom 03.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "AM MUSEUM" DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 03. Juni 2021

SATZUNG