Satzung der Gemeinde Rechlin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr.29 *Am kleinen Meer*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.29 *Am kleinen Meer*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

1 : 1000 Zeichenerklärung

Planzeichen
Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WR1 — Bauliche Nutzung: WR1, Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MI1 — Bauliche Nutzung: MI1, Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0.6 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.4 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III — Vollgeschosse, Höchstmaß: 3 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH 12,0 m — Firsthöhe in m, Höchstmaß: 12.0. nicht belegt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise , Baulinien, Baugrenzen

- o — Bauweise: o, Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- E — Art der Bebauung: E, Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED — Art der Bebauung: ED, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- EDH — Art der Bebauung: EDH, Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- A — Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- AGL — Laubwald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, in denen Eingriffe unzulässig sind

8. Sonstige Planzeichen

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

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- D — Baudenkmal

10. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandere bauliche Anlagen
- Flur 2 — Flurnummer
- vorhandere Grenzen, Abgrenzungen
- 38/2 — Flurstücksnummer

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9Abs.1 Nr. 1 BauGB**
1.1 Nutzung als Reines Wohngebiet WR **§4 BauNVO**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig :
- Wohngebäude § 3 Abs. 1 Nr. 1BauNVO
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im Baugebiet WR4 sind auch Kleinstwohnungen erlaubt.

- Die Häuser müssen einen Abstand von 3 m zu Grenzen und anderen Häusern einhalten.
- Wenn die Häuser unter 50m² Grundfläche aufweisen, dürfen mehrere Häuser auf einem Grundstück platziert werden.
- Häuser ohne eigene Verbindung zum Erdboden, z.B.: durch ein Fundament, so genannte Tiny-Häuser, sind erlaubt

1.2 Nutzung als Mischgebiet MI **§ 6 BauNVO**

gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig :
- Wohngebäude § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
-

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

2.1 Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußbodenkante in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten

2.2 Traufhöhe

Die max. Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut,

bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m,

bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m und

bei dreigeschossiger Bauweise 8,50 m nicht überschreiten

2.3 Firsthöhe

Die max. Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First,

bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 9,50 m

bei dreigeschossiger Bauweise 11,50 m nicht überschreiten

3. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen **§ 12 BauNVO**

3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind nur bauliche Anlagen ohne ständigen Aufenthalt von Personen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

4.1 Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Anlage Lebensraumhabitat Neuntöter

Zum Ausgleich für den entfallenden Neuntöterlebensraum wird in dem dafür gekennzeichneten Bereich eine gleichwertige Fläche zur Verfügung gestellt. Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" A1 werden dornige Heckensträucher angepflanzt.

Erhalt und Anlage Zauneidechsenhabitat

Innerhalb der festgesetzten Fläche "Kein Eingriff auf dieser Fläche zulässig" ist das vorhandene Zauneidechsenhabitat zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" A2 werden neue Bereiche mit Lesesteinhaufen für Zauneidechsen eingerichtet.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dächer

Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° auszuführen. Pultdächer und Tonnendächer sind unzulässig.

Bei Nebendächern und Dächern von untergeordneten Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Es sind nur antraziitfarbene oder braune Dacheindeckungen als feste Bedachung zulässig.
Weiche Bedachungen sind ausgeschlossen.

5.2 Fassaden

Fassaden sind nur in den Ausführungen Putz, Klinker, Holz und Glas zulässig.

Hinweise:

Waldabstand

Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind nur bauliche Anlagen ohne ständigen Aufenthalt von Personen zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bollewick vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Müritzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter *www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd. Bauleitplanverfahren* am.....
.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPIG mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Rechlin hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .....zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Rechlin hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichn.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz, sowie auf der Internetseite des Amtes Röbel/Müritz unter *www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd. Bauleitplanverfahren*,während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB *öffentlich ausgelegen*. Die *öffentliche* Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geäußert gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Müritzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter *www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd. Bauleitplanverfahren* ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rechlin, den,
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Rechlin, den,
Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Rechlin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Rechlin, den,
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am.....wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

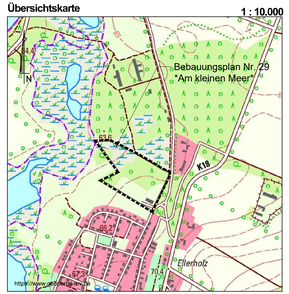
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnpark Rechlin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Rechlin, den,

Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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.....ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Müritzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter *www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd. Bauleitplanverfahren* bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages .....in Kraft.

Rechlin, den,
Bürgermeister

Übersichtskarte 1 : 10.000



Vorentwurf

Waren (Müritz), Oktober 2025

ign
ign Meiser Vogt|Sünder Mörter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB
Lindenstraße 3 +49 3991 64200
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der Gemeinde Rechlin
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über den Bebauungsplan Nr. 29
Am kleinen Meer

W:\2022-473 Rechlin BPL Wohnpark\01 Bauleitplanung\05 Zeichnungen\2025\1001 B29 Rechlin.dwg