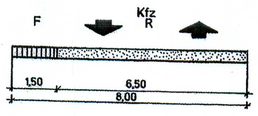
GEMEINDE RECHLIN
LANDKREIS MÜRITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
" BOEK "
M. 1:1000

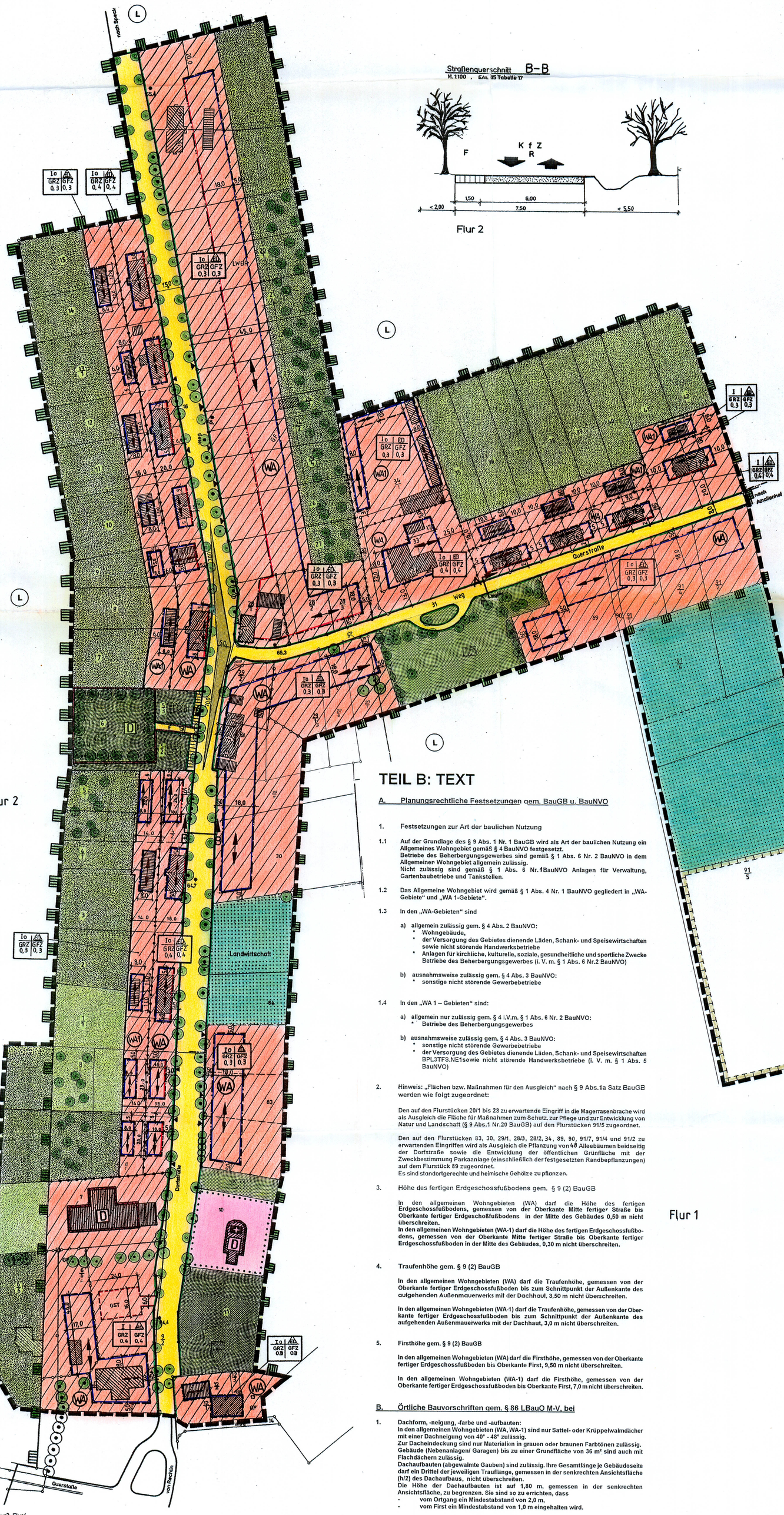
- Satzung -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Straßenquerschnitt A-A
M. 1:100 , EAE 85 Tabelle 17



Straßenquerschnitt B-B
M. 1:100 , EAE 85 Tabelle 17



Flur 1

TEIL B: TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB u. BauNVO

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert in „WA-Gebiete" und „WA 1-Gebiete".

1.3 In den „WA-Gebieten" sind

a) allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
* Wohngebäude,
* der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Betriebe des Beherbergungsgewerbes (i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO)

b) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
* sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.4 In den „WA 1 – Gebieten" sind:

a) allgemein nur zulässig gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
* Betriebe des Beherbergungsgewerbes

b) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
* sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
* der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften BPL3TFS.NE1sowie nicht störende Handwerksbetriebe (i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Hinweis: „Flächen bzw. Maßnahmen für den Ausgleich" nach § 9 Abs.1a Satz BauGB werden wie folgt zugeordnet:

Den auf den Flurstücken 20/1 bis 23 zu erwartende Eingriff in die Magerrasenbrache wird als Ausgleich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) auf den Flurstücken 91/5 zugeordnet.

Den auf den Flurstücken 83, 30, 29/1, 28/3, 28/2, 34, 89, 90, 91/7, 91/4 und 91/2 zu erwartenden Eingriffen wird als Ausgleich die Pflanzung von 48 Alleebäumen beidseitig der Dorfstraße sowie die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (einschließlich der festgesetzten Randbepflanzungen) auf dem Flurstück 89 zugeordnet.
Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen.

3. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gem. § 9 (2) BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, 0,30 m nicht überschreiten.

4. Traufenhöhe gem. § 9 (2) BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1) darf die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,0 m nicht überschreiten.

5. Firsthöhe gem. § 9 (2) BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First, 9,50 m nicht überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1) darf die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First, 7,0 m nicht überschreiten.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V, bei

1. Dachform, -neigung, -farbe und -aufbauten:
In den allgemeinen Wohngebieten (WA, WA-1) sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° zulässig.
Zur Dacheindeckung sind nur Materialien in grauen oder braunen Farbtönen zulässig.
Gebäude (Nebenanlagen/ Garagen) bis zu einer Grundfläche von 36 m² sind auch mit Flachdächern zulässig.
Dachaufbauten (abgewalmte Gauben) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus, nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten ist auf 1,80 m, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche, zu begrenzen. Sie sind so zu errichten, dass
- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.

2. Fassaden:

Die Außenwandoberflächen sind nur als Sichtmauerwerk (Klinker, Ziegelstein) in roten bis braunen Farbtönen und als Putzflächen zulässig.
Zulässig ist auch Fachwerk, das mit Sichtmauerwerk (Klinker, Ziegelstein) in roten bis grauen Farbtönen ausgemauert ist, sowie die Ausfachung in Putz.

3. Fenstergestaltung:
Zulässig sind nur unterteilte Fensterflächen (Sprossenfenster).
Dachflächenfenster sind nur auf den straßenseitig abgewandten Dachflächen zulässig.

Bei Verstößen gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß §86 der LBauO M-V wird dieses als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 LBauO M-V geahndet.

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 20 Flurstücknummer
- ● 65.4 Höhenpunkt mit Höhenangaben über NN
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II: FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem.§4 BauNVO
- WA1 Allgemeines Wohngebiet gem.§4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT - UND SPIELANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P Öffentliche Parkflächen
- ▼ Ein- und Ausfahrtsbereich
- F Fußgängerbereich / Fußweg

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

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18)

- Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs.6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 u. Abs.6 BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Bindung für die Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen – Festsetzungen gem.§9 Abs.1 Nr.10 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)
- Hauptfirstrichtung (gem.§86 Abs.4 LBauO M-V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen, zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen (gem. RAS-K). Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 23 (5) BauNVO keine Bebauung von Nebenanlagen zugelassen.
- mögliche Grundstücksparzellierung (Hinweis)

Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Boek"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V. S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom: 30.11.2000
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Boek", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.06.92 bis zum 28.07.92 durch Abdruck in der am erfolgt.

Rechlin, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

Genehmigungsausfertigung

2. **Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle** (Landesplanungsbehörde) ist beteiligt worden.

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

3. **Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am** 21.09.1993 **durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ---------- ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

4. **Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom** 29.05.99 / 16.02.00 **zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

5. **Die Gemeindevertretung hat am** 29.04.99/23.04.00 **den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

6. **Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom** 07.06.99/28.06.00 **bis zum** 09.07.99/31.05.00 **während folgender Zeiten * nach § 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** 04.06.99/12.2.00 **im** Müritz-Anzeiger **– bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom** 20.05.99/7.02.00 **bis zum** 30.06.99/02.03.00 **durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.**

Mo, Mi, Do 7.30 - 12.00 Uhr + 12.30 - 16.00 Uhr
Di. - " - + 12.30 - 18.00 Uhr
Fr. - " - + 12.30 - 13.00 Uhr

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am: 14.02.2001 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.

Waren ----------, den 24.04.2002 Leiter des Katasteramtes

8. **Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange** 19.08.99/25.05.00 **geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der 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 29.06.00 **bis zum** 31.07.00 **während folgender Zeiten *** siehe Pkt. 6. **erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am** 18.06.00 **im** Müritz-Anzeiger **– bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom** 14.06.00 **bis zum** 04.07.00 **durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.**

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
am 04.07.2000

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

10. **Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V, wurde am** 30.11.00 **von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

11. **Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Landkreises** Müritz **vom** 11.Juni 2001 **Az.: – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.**

Rechlin ----------, den 18.02.2002 Der Bürgermeister

12. **Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom** 21.03.2002 **erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des** Landkreises Müritz **Az.: bestätigt.**

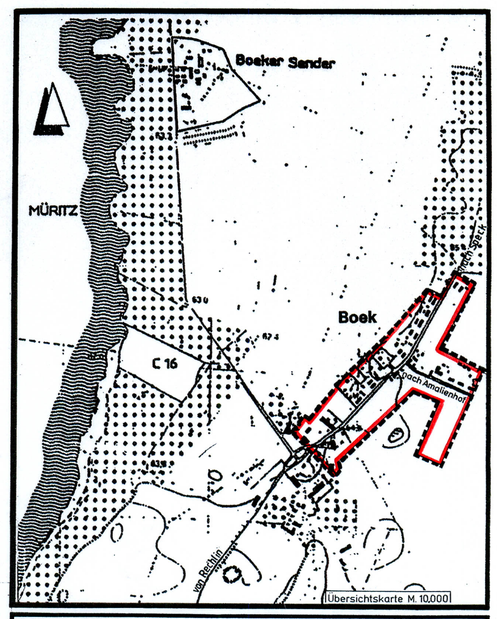
Rechlin ----------, den 02.04.2002 Der Bürgermeister

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

Rechlin ----------, den 02.04.2002 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 erhalten ist, sind am** 21.05.2002 **im** Müritz-Anzeiger **– bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ---------- bis zum ---------- durch Aushang – ortsüblich gekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44. 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am** 21.05.2002 **in Kraft getreten.**

Rechlin ----------, den 21.05.2002 Der Bürgermeister



Satzung
Gemeinde Rechlin
Landkreis Müritz
Bebauungsplan Nr.3
" Boek "

10 20 70

M. 1:1000