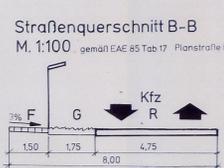
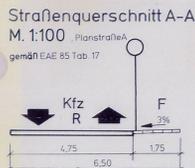


GEMEINDE RECHLIN LANDKREIS MÜRITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WOHNGEBIET KLEINE MÜRITZ" M. 1:1000

- Satzung -

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 **Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 4 i. V. m. § 1 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 i. V. m. § 1 (4) u. (6) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sonstige nicht störende Gewerbe.
- §2 **Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
In der ersten Bauzeile entlang der "Müritzstraße" sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur "Müritzstraße") in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{wa}=40dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die um mindestens 30° von der Straße abgewandten Seiten (Nord- und Südseiten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa}=35dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
In der ersten Bauzeile sind Außenwölbenelemente (Gärten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, dass eine Abschirmung gegenüber der "Müritzstraße" durch die geplante Bebauung eintritt.
- §3 **Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**
Im Bereich der in der Planzeichnung Teil A dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.
- §4 **Geschossflächenzahl**
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte max. Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.
- §5 **Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB/Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**
Der Bezugs- und Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Sockelhöhe, Firsthöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie (Grundstücksachse) mit der Straße und der dortigen Höhe.
a) **Sockelhöhe** (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes, darf gemessen von Bezug- und Höhenpunkt 0,50m nicht überschreiten.
b) **Traufhöhe**
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes mit Dachhaut 3,50m nicht überschreiten.
c) **Firsthöhe**
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens, 10,00m nicht überschreiten.
- §6 **Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich ist pro angefangene 150m² je ein hochstämmiger Laubbau heimischer Arten (Eiche, Linde und / oder Ahorn, 14-16cm Stammdurchmesser, 3x v.m.B.) in der Verkehrsfläche zu pflanzen.
- §7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
In der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß städtebaulicher Vertrag vom 01.09.01 (zwischen der Frey GBR und der Gemeinde Rechlin) zu verfahren. Die Grundeigentümer stellen die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstückes 113 zur Durchführung von innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß LOK zur Verfügung. Die Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen haben durch die Grundstückseigentümer gemäß § 3 des städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.

B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBauO M-V)

1. **Dachausbildung**
Die Ausbildung der Dächer muss mit einer Dachneigung von 25° - 50° erfolgen, zulässig sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln oder Mansarddächer. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können mit einem Flachdach errichtet werden. Reflektierende oder spiegelnde Materialien auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

C: Hinweise

1. **Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 15 (5) LNatschG M-V)**
In dem Lageplan der Ersatzmaßnahmen zum Landschaftsökologischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 9 dargestellte Fläche wird als nördliche Abgrenzung der zukünftigen Friedhofserweiterungsfläche eine naturnahe Anpflanzung auf einem 50 x 70 breiten Streifen erfolgen.
Es sind Bäume und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:
Sand-Birke Betula pendula
Eingriffiger Weidorn Crataegus monogyna
Rot-Buche Fagus sylvatica
Faulbaum Frangula alnus
Schlehe Prunus spinosa
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea
Hunds-Rose Rosa canina
Sai-Eiche Salix caprea
Grau-Weide Salix cinerea
Eberesche Sorbus aucuparia
2. **Bezüglich der Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der entsprechenden Zuordnung der Maßnahmen bzw. Flächen zu den Bauflächen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abgeschlossen.**
3. **Im Nordteil des Plangebietes wird ein slawischer Siedlungsplatz vermutet. In Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde im Frühjahr 1999 in Anwesenheit von Vertretern vom Landesamt für Bodendenkmalpflege, der Gemeinde Rechlin und dem Erschließungsträger Suchschnitte auf den Flurstücken 128 und 129 durchgeführt. Die Suchschnitte haben den Fund von Bodendenkmälern nicht bestätigen können. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation ist nicht notwendig, eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.**
4. **Das Vorhandensein militärischer Altlasten wurde vom Landesamt für Katastrophenschutz M/V weitestgehend verneint, das Plangebiet wurde als ein nicht kampfmittelbestreuer Bereich benannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände und Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.**
5. **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

0. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Denkmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1-BauGB
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z)

- I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Einzel- und Doppelhaus (zulässig)
 - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Anpflanzung eines Hochstammes je 150m² Verkehrsfläche)
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, landwirtschaftlicher Verkehr

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

6. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 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)
- Landesschutzgebiet "Mecklenburger Großesand" (nachr. Übernahme)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmal (slawischer Siedlungsplatz, nachr. Übernahme)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne, B-Plan Nr. 1 (hier: "Gewerbegebiet-Süd")
- Sichtdreiecke, zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtänderungen freizuhaltende Fläche
- Hauptfahrrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- geplante Strassenhöhe (Gradient)

Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Kleine Müritz"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1997 S. 137) zuletzt geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2001) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 6.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: 25.02.1993

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.02.1993 erfolgt.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

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

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden./auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.1993 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind die Schreiben vom 16.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1. Beteiligung: 06.05.93
2. - 20.12.93
3. - 10.09.98

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1. Beschluss: 26.03.93
2. - 9.11.93
3. - 02.08.98

Rechlin, den 23.04.2002

Der 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 06.12.93 bis zum 03.04.2002 während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.98 in Müritz - Anzeiger ... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.11.99 bis zum 08.12.99 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
- Di 12.30 - 17.30 Uhr
- Mo + Di 12.30 - 16.30 Uhr
- Do 12.30 - 16.30 Uhr

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 07.02.2000 wurde richtig dargestellt bescheinigt. Die legerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regelmessungen können nicht abgeleitet werden.

Rechlin, den 23.04.2002

Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 23.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1. 30.09.93
2. 30.03.94

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.04.2002 bis zum 31.07.2002 während folgender Zeiten ... erneuert öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den gebildeten und arglebten 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 23.06.00 in Aushang in der Zeit vom 14.06.2000 bis zum 09.07.2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

- oder:
Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der gesetzlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V, wurde am 14.11.01 von der Gemeindevertretung des Bebauungsplanes mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.11.01 gebilligt.

Rechlin, den 23.04.2002

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 22.03.2002 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Landkreises Müritz ... bestätigt.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

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

Rechlin, den 23.04.2002

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 23.04.2002 im Müritz - Anzeiger ... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschen von Rechtsbehelfsansprüchen (§§ 44, 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.04.2002 in Kraft getreten.

Rechlin, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

