

1. Änderung der Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 14 "ehemals Tricota" vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2014 beschlossen den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis zum 28.02.2015 im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung am 17.01.2015 in den Lübecker Nachrichten / SVZ u. zusätzlich am 17.01.2015 auf der Homepage des Amtes Rehna mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.03.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 22.3.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:400 vorliegt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.03.2015 gemäß Hauptsatzung in den Lübecker Nachrichten / SVZ u. zusätzlich auf der Homepage des Amtes Rehna bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Rehna, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.03.2015 in Kraft getreten.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

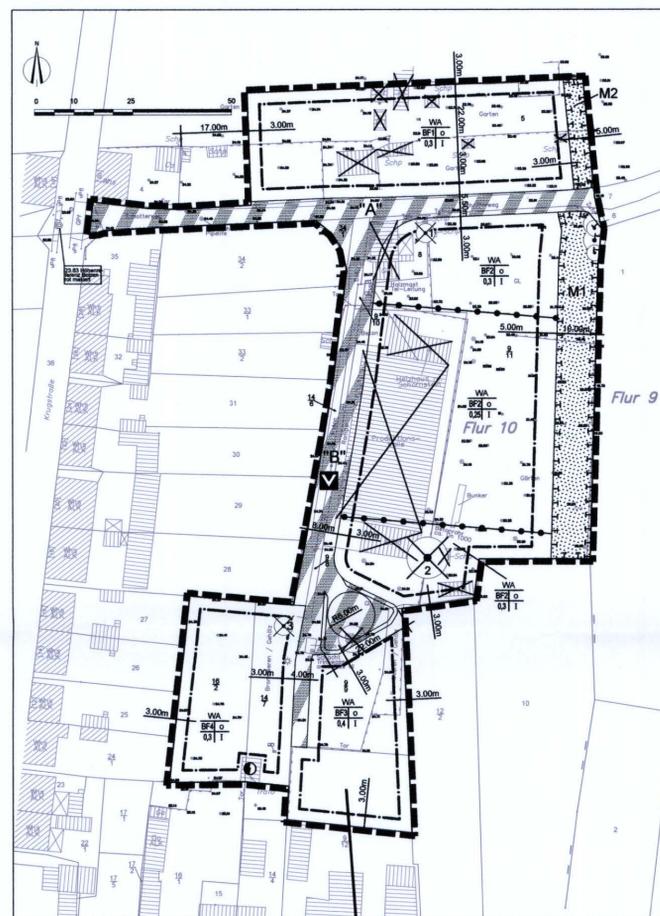
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "ehemals Tricota" vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

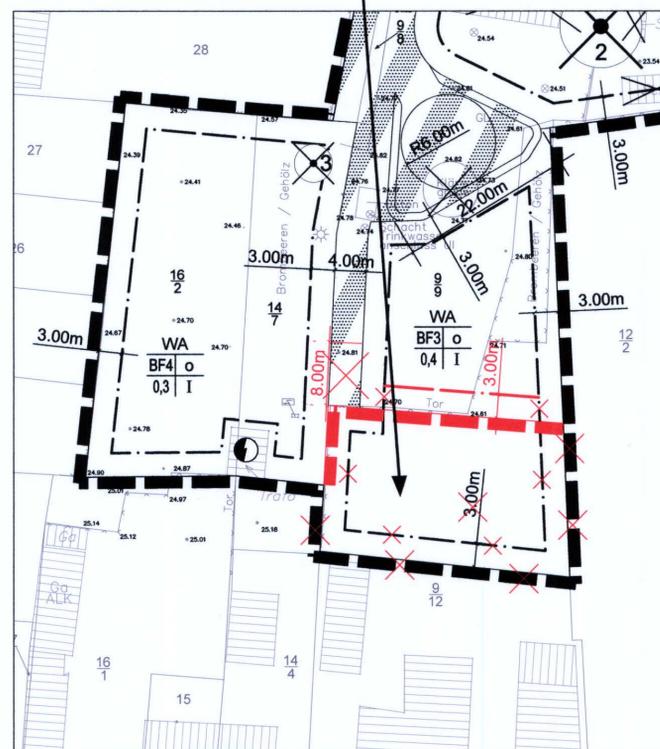
Rehna,

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 14 "ehemals Tricota" rechtskräftig: Februar 2014 Maßstab: 1 : 1.000

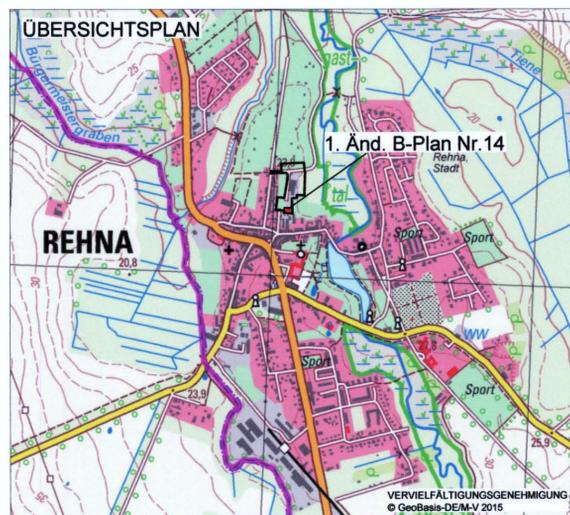


1. Änderung B-Plan Nr. 14 Rehna Maßstab: 1 : 500



FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bestand 1. Änderung
- | | |
|----|-------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
|----|-------------------------------------|
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | |
|-----|------------------------|
| 0,3 | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- | | |
|-----|-----------|
| o | Bauweise |
| --- | Baugrenze |
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|----------|--|
| [Symbol] | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |
| --- | Straßenbegrenzungslinie |
| [Symbol] | verkehrsberuhigter Bereich |
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- | | |
|----------|-------|
| [Symbol] | Trafo |
|----------|-------|
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- | | |
|----|--|
| M1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |
|----|--|
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- | | |
|----------|------------------------------------|
| [Symbol] | Erhaltung |
| [Symbol] | Bäume |
| [Symbol] | Rodung von Bäumen mit Nummerierung |
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- | | |
|----------|--|
| [Symbol] | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| [Symbol] | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes |
| [Symbol] | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB) |
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- | | |
|----------|------------------------------|
| [Symbol] | Wohngebäude / Nebengebäude |
| [Symbol] | Rückbau bauliche Anlagen |
| [Symbol] | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| [Symbol] | Flurstücksnummer |
| [Symbol] | Bemaßung |
| [Symbol] | örtlicher Höhenfestpunkt |
| [Symbol] | Zaun |
| [Symbol] | entfallende Festsetzungen |



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke im Baufeld 1 (BF 1) ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke innerhalb der Baufelder 2 bis 4 (BF 2 - BF 4) ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen in allen Baufeldern ausgeschlossen.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen den Planstraßen „A“ und „B“ und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe für die Baufelder 1 und 2 mit max. 4,20 m über den Bezugspunkt 23,83 (Bolzen im Bereich Krugstraße) festgesetzt. Für die Baufelder 3 und 4 gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Fahrbahndecke des dazugehörigen Straßenschnittes der Planstraße „B“. Die Höhe fertiger Erdgeschossfußböden wird auf max. 0,50 m über diese Bezugspunkte begrenzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
 - Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB in Verbindung mit §1a BauGB**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

 - Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 1 ist als dreireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m. Die bestehenden Gehölze sind zu integrieren und im Traufbereich die Reduktion auf eine einreihige Zapflanzung statthaft. Ein Lesesteinhaufen ist einzurorden.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz
ein Wildschutzzäun als Verbisschutz ist vorzusehen
jeweils südliche exponierte Seite der Hecke
Rosa canina Hundrose
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Rosa arvensis Kriechrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 2 ist als zweireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz
ein Wildschutzzäun als Verbisschutz ist vorzusehen
jeweils südliche exponierte Seite der Hecke
Rosa canina Hundrose
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Rosa arvensis Kriechrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Die Durchsetzung ist über die „Vereinbarung zur finanziellen Ablösung der Nutzung von Flächenäquivalenten des Ökotoxikologisches Neudorfer Moors“ mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee zu sichern.

 - Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Radegast, Flur 1, Flurstücke 40, 43/2, 43/5, 43/8 und 43/9 die Moorerenaturierung des Neudorfer Moores auf einer Fläche von 50,6523 ha mit einem Flächenäquivalent von anteilig 3.540 FÄ zugeordnet. Die Einzahlung auf das Ökotoxikologisches Neudorfer Moor hat vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna zu erfolgen.
 - Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V**
Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „ehemals Tricota“
 - Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmgedäch zulässig.
 - In den Baufeldern sind Dachneigungen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).
 - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinn des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.
- Hinweise**
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplans folgenden Herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
 - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V. Die Genehmigung der Baumrodungen erfolgt daher in einem gesonderten Verfahren.
 - Am Südrand der Gehölzstruktur (Festsetzung 2.1) ist 1 Lesesteinhaufen anzulegen, der einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Der Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter) ist mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken.
 - Als vorbeugende Maßnahme zum Schutz von Zauneidechsen ist die Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober vorzunehmen. Durch die Erschütterungen der Baumaschinen und die Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen lässt sich zu dieser Zeit vermeiden, dass Hohlräume als Winterquartiere aufgesucht und die Tiere darin vernichtet werden. Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Brutvögel bis zum 29. Februar abzuschließen.
 - Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswassers in die stadtteigene Regenwasserleitung zu erfolgen.
 - Ist der Abriss der Gebäude nicht bis Oktober 2013 erfolgt, ist vor dem Abriss eine nochmalige Absuche auf Fledermäuse durchzuführen.

1. Änderung der Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 14 "ehemals Tricota" vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan	Auftragnehmer: StadtplanerIn Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Rehna, Ringstraße 1 03887 Rehna Tel.: 03887 200-100 Fax: 03887 200-100
VERMESSUNGSBÜRO APOLONY Dipl.-Ing. Ulrike Schram Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Markt 1, 19217 Rehna Tel.: 03887 2 - 40325 Fax: 03887 2 - 40364 Mail: info@geo-land.rnh.de	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 1907 Rehna, Ringstraße 1 03887 Rehna Tel.: 03887 200-100 Fax: 03887 200-100
Maßstab 1 : 500	