

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung am 28.10.2011 auf der Homepage des Amtes Rehna erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am 12.03.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der SVZ und den Lübecker Nachrichten in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015 im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna während der Dienststunden des Bauamtes erfolgt. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt worden.
6. Die Stadtvertretung hat am 25.06.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis zum 14.08.2015 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 04.07.2015 in den Lübecker Nachrichten / SVZ u. zusätzlich am 04.07.2015 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,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Rehna, 08.09.16
- Siegelabdruck
- Der Bürgermeister
9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 25.06.2015 / 10.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.03.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit gleichem Datum gebilligt.
- Rehna, 08.09.16
- Siegelabdruck
- Der Bürgermeister
11. Der katastermäßige Bestand am 24.08.16 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 1:2000 vorliegt.
- Rehna, 24.08.16
- Siegelabdruck
- öffentlich bestellter Vermesser
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
- Rehna, 08.09.16
- Siegelabdruck
- Der Bürgermeister
13. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 10.09.16 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. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 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 10.09.16 in Kraft getreten.
- Rehna, 10.09.16
- Siegelabdruck
- Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 13
"Erweiterung Othenstorfer Chaussee" Ortsteil Brützkow

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landkreis: Nordwestmecklenburg
Gemarkung: Brützkow Flur: 2

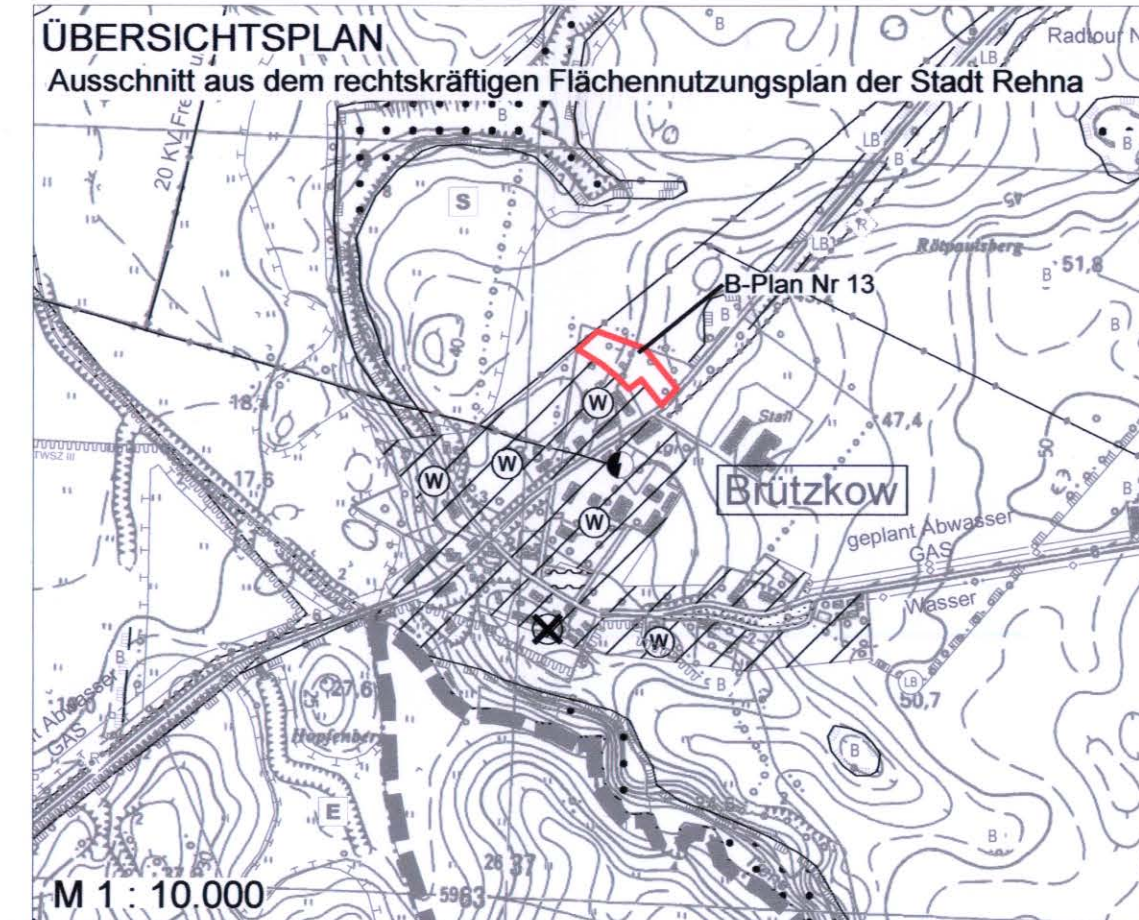
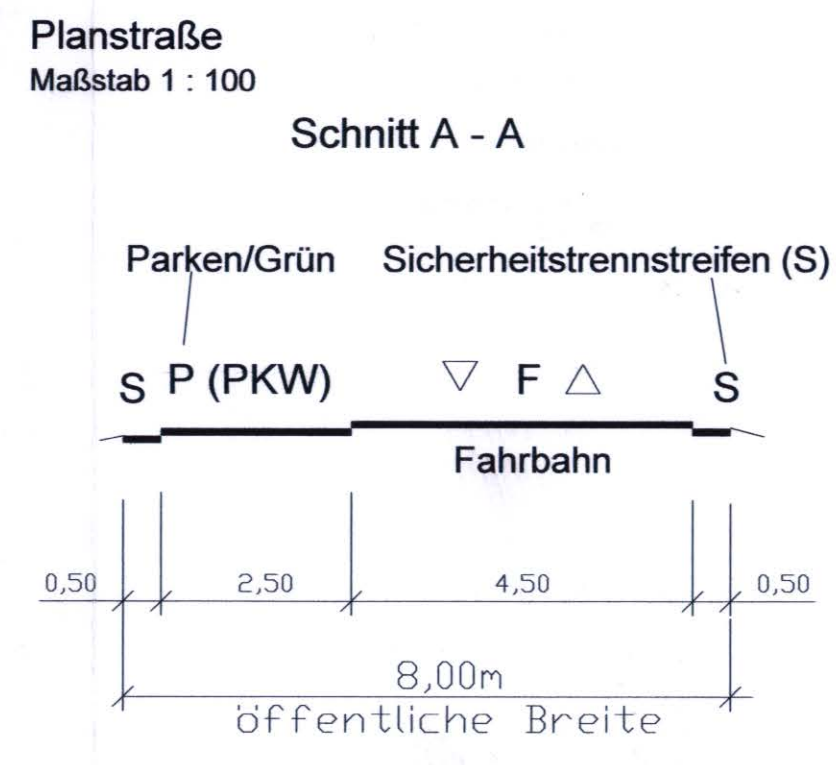


14. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunal-aufsicht) angezeigt worden.

Rehna, 12.9.16

Siegelabdruck

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- P private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG FÜR AB- LAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgung
- GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- O/Sp öffentliche Grünflächen
- Sp Spielplatz
- 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)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung
- Bäume
- Rodung von Bäumen
- Anpflanzen
- Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Erhaltung
- Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Wohngebäude / Nebengebäude
- Rückbau bauliche Anlagen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- örtlicher Höhenfestpunkt HP 41,34
- Zaun- Rückbau
- unterirdische Leitung
- mögliche künftige Grundstücksgrenzen
- NUTZUNGSSCHABLONE
- Gebietscharakter
- WA/E Bauweise
- 0,4 II Geschossigkeit
- Grundflächenzahl

TEIL B - TEXT -

- In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:
1. Bauliche Nutzung
- 1.1 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 des Baugebietes ausgeschlossen.
- 1.2 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
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Im Baugebiet ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Planstraße (sowie den Wegen) und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe mit max. 8,00 m über den Bezugspunkt 41,34 (Bolzen im Bereich Einfahrt Stallanlage) festgesetzt. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,50 m über diesen Bezugspunkt begrenzt. Es sind maximal zweigeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser zulässig.
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Firsthöhen der unter 1.4 genannte Bezugspunkt.
2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsegebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB
- 2.1 Die Fläche mit Gebot zum Erhalt von Sträuchern ist auf Dauer als dichte Strauchhecke im Bestand zu erhalten. Eine fachgerechte Pflege ist zulässig. Zugunsten des Artenschutzes ist im nördlichen Heckenabschnitt ein Lesesteinhaufen einzuordnen.
- 2.2 Die Grünfläche mit Spielplatz ist als Grünfläche mit Bäumen zu erhalten und landschaftsgärtnerisch unter Beachtung der Wegeverbindung zum B-Plan 1 und der Entwicklung des Spielplatzes zu gestalten.
- 2.3 Als Ersatz für die genehmigungspflichtige Fällung eines Baumes sind in der Grünfläche 2 St einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
- 3.1 Als Ersatzmaßnahme wird die Renaturierung der Molzahner Rinne mit Feuchtwiesen und Enttrophung Gewässer (Okokonto Molzahner Rinne) mit einem Flächenäquivalent von anteilig 1,1729 ha FÄKFA zugeordnet. Die Einzahlung auf das Okokonto wird, bei Vorliegen der Anerkennung und der Vereinbarung mit dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna erfolgen.
4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBAuO M-V
Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet Nr. 13
- 4.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Pult-, Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- 4.2 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.
- 4.3 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

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 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 Krautwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
2. 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.
3. Am Südrand der Gehölzstruktur (Festsetzung 2.1) ist ein 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.
4. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober zu beachten. Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Brutvögel bis zum 29. Februar abzuschließen. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass tiefe Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
5. 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 stadteneigene Regenwasserleitung zu erfolgen.

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Januar 2016
Entwurf:	Mai 2015
Vorentwurf:	Januar 2015
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 13
"Erweiterung Othenstorfer Chaussee" Ortsteil Brützkow

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan	VERMESSUNGSBÜRO APOLONY	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sibylle Wilke
Dipl.-Ing. Sibylle Wilke	Stand: 09/2013	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sibylle Wilke
Landkreis: Nordwestmecklenburg	Flurstücke: 2025, 219, 223, 225	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Othel
Gemarkung: Brützkow Flur: 2		
Maßstab 1:750		