

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof"

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung am 28.03.2015 in der SVZ und den Lübecker Nachrichten erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.03.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Auslegung bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015 im Amt Rehna, Baumt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna während der Dienststunden des Baumtes erfolgt. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt worden.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen 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, Baumt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, während der Dienststunden des Baumtes 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.
- 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.
- 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 mit gleichem Datum gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 15.8.2016 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 1:1000 vorliegt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
- 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 10.9.16 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Rehna, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, Baumt, während der Dienstzeiten des Baumtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.9.16 in Kraft getreten.
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 (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 (Planzeichenverordnung 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rehna, 09.9.16
Der Bürgermeister

Landkreis: Nordwestmecklenburg
Gemarkung: Rehna Flur: 6



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
 - FH 8,0m Firsthöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P** private Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P** private Grünflächen

- 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)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen
 - Bäume
 - Sträucher
 - 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)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Baum Rodung
 - Baum Rodung in Aussichtstellung
 - Nebengebäude
 - Rückbau Schleppdach
 - Bemaßung
 - örtlicher Höhenfestpunkt HP 24,41

- ERLÄUTERUNG DER VERMESSUNG**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Zaun
 - Böschung
 - Nutzungsart
 - Schacht (Rund)
 - Grenzpunkt

TEIL B - TEXT

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

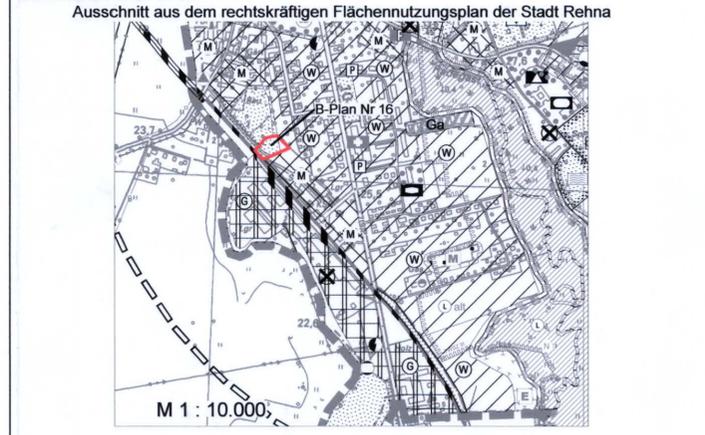
- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Das umfasst nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im GEE allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im GEE Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
 - Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ist im GEE ausnahmsweise für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter eine Wohnung zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Firsthöhe der baulichen Anlagen als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude der Schacht, mit der Bezeichnung 24,41 in der Bahnhofstraße, als örtlicher Höhenbezugspunkt, festgesetzt. Die Firsthöhe (als höchster Punkt des Daches) von maximal 8,0 m ist einzuhalten.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der straßenseitigen Baugrenze Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO zulässig.
- Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 (1a) BauGB**
 - Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als zweireihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Saum 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m.
 - In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit 5,0 m Breite anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die bestehenden Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren. Zusätzlich sind als Ersatz für die Rodungen nach § 18 NatSchAG MV 3 Birken in einem Abstand von mind. 8,00 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Als Ersatz für Rodungen sind weitere Baumpflanzungen zulässig.
Sträucher:
Qualität: 100/150 cm, 2 x verpflanzt,
Haselnuss Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Weinrose Rosa rubiginosa
Heckenrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sabucus racemosa
- Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
Für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet: 3.1 Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Groß Thurow, Flur 1, Flurstücke 6/1, 11, 12/2, 12/3, 12/4, 27, 30, 33, 36, 37, 40, 41/1, 44, 45, 46, 47/1, 113, 114, 115, 116/1, 118, 120/1, 122, 123, 137, 125/2 die „Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung“ (Okokonto Goldensee-Niederung) mit einem Flächenäquivalent von anteilig 0,1979 ha FÄ/KFÄ zugeordnet.
- Örtliche Bauvorschrift**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V
 - Für die zu errichtenden Gebäude sind nur reflexionsarme Farben in gedeckten Braun-, Grün- oder Grautönen zulässig. Glänzende Oberflächen, leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
 - Das Betriebsgelände ist mit einem durchgehenden Zaun auf der Grundstücksgrenze einzufrieden. Die Zaunhöhe darf, einschließlich einem bis 30 cm hohen Sockel, 3,00 m nicht überschreiten.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen gestalterische Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung 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 abzuhängen. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchts 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.
- Als allgemein verbindliche vorbeugende Maßnahme ist die Festbeschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen.

ÜBERSICHTSPLAN



Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Januar 2016
überarbeiteter Entwurf:	November 2015
Entwurf:	Mai 2015
Vorentwurf:	Januar 2015
Planungsstand	Datum:
Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 16 "Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Bahnhof"	
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan	Auftragnehmer:
VERMESSUNGSBÜRO APOLONY Dipl.-Ing. Uwe Schlem Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Markt 1, 19217 Rehna Tel.: 038877-40339 Fax: 038877-40334 Mail: info@geodaten.de	Stand: 01/2015 Höhensystem DHHN62
Landkreis: Nordwestmecklenburg Gemarkung: Rehna Flur: 6 Flurstücke: 102, 211	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Uwe Schlem Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Maßstab 1 : 500	