

# Satzung über die 1.vereinfachte Änderung der Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Am Mühlenteich" mit Satzung über örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M-V

gemäß § 13 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/ 1, 48/ 1, 48/ 4, 48/ 5, 48/ 6 (teilweise) und 49 der Flur 6, Gemarkung Rehna

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.10.07 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Mühlenteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.10.07 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Mühlenteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rehna, den 23.10.07

Der Bürgermeister



## TEIL B- TEXT-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Bauliche Nutzung** gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragraphen 1 bis 11 BauNVO
  - Gemäß Paragraph 11 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet (SO I) die Zweckbestimmung "Jugendhilfezentrum" festgesetzt. Zulässig sind Verwaltungseinrichtungen und betreutes Wohnen.
  - Gemäß Paragraph 11 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet (SO II) die Zweckbestimmung "Handwerkerpark" festgesetzt. Zulässig sind nicht störendes Gewerbe, museale Ausstellungen und Klubräume. Zugelassen werden außerdem Betriebswohnungen, und Beherbergungen (Pension, Heubote).
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** gemäß Paragraph 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und Paragraph 86 Abs. 4 LBauO
  - Die Stellflächen des Parkplatzes sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenpflaster) anzulegen.
  - Die Erschließungswege in den Freianlagen sind in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Zu verwenden ist wasserundurchlässiges Material (Pflastergrind o.ä.).
  - Abweichend von den Festsetzungen der Gestaltungsatzung § 11 ist die Mauer in der Höhe von mindestens 2,00 m bis maximal 3,00 m zulässig.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- Festsetzungen** gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 (O1) ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Ergänzungspflanzungen für die Lindenallee entlang der Goethestraße (5 Linden, StU mind. 16-18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt), sowie der Parkplatzbaum (Birke, Ahorn, Linde, StU mind. 16-18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt) sind entsprechend der Planzeichnung durchzuführen.
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 (O2) ist als Schotterrasen oder Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Der Wurzelschutz der Birken ist entsprechend RAS-LP 4 zu beachten.
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 (O3) ist als Grünfläche mit Bäumen zu erhalten. Eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes, ist zur Verhinderung der Sukzession durchzuführen. Der Parkplatzbaum (Birke, Ahorn, Linde, StU mind. 16-18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt) ist entsprechend der Planzeichnung einzuordnen.
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 (O4) ist als freiwachsende Hecke mit Heckenrose, Hasel, Kornelkirsche, Geißblatt, Felsenbirne in der Qualität 1x verpflanzt, leichter Strauch, Höhe 80-80 cm anzulegen. Der Parkplatzbaum (Birke, Ahorn, Linde, StU mind. 16-18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt) ist entsprechend der Planzeichnung einzuordnen.
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 5 (O5) ist im Bestand als Park zu erhalten. Teilversiegelte Wege sind in einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
  - Die öffentliche Grünfläche Nr. 6 (O6) ist als extensive Wiese/ Weide zur Dokumentation historischer Tierarten nutzbar. Eine Einzäumung ist zulässig. Für die Fällung von 5 Bäumen entsprechend § 26a LNatG M-V sind 5 Bäume (Birken) als Solitär oder in Gruppen in der Qualität Hochstamm 3xv. StU 16-18 cm, Kronensatz 2,00 m, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beweidung ist ein Schutzzaun vorzuhalten.
  - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Bestand zu erhalten.
  - Die private Grünfläche Nr. 1 (P1) ist als landschaftsgärtnerisch gestaltete Fläche zu erhalten.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

SO Handwerkerpark (Paragr. 11 BauNVO)

SO Jugendhilfezentrum (Paragr. 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünfläche

O öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWASSERWITSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Abwasserpumpstation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen Bäume

Sträucher

Erhaltung Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung Bäume

Sträucher

zu rodende Bäume

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der für Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Paragr. 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauGB)

Mauer (Zusatzzeichen)

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

zu entfernende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene sonstige Gebäude

Rückbau

Bemaßung

## Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Paragr. 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Paragr. 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Paragr. 11 Abs. 3 DSchG).
- Beim Abriss der Gebäude ist ein möglicher Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Tierarten möglich. Dies ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen und ggf. eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG beim LUNG M-V zu beantragen.

## Vermerk:

- Im Geltungsbereich können sich unterirdische Leitungen der WEMAG, der Telekom, der Hansegas sowie des ZV Radegast befinden.

## Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung

## Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Mühlenteich"



Ausfertigung:	2. Ausfertigung
Rechtskraft:	genehmigungsfähige Planfassung:
Entwurf:	Oktober 2007
Vorentwurf:	Juli 2007
Planungsstand	Datum:

## Satzung über die 1.vereinfachte Änderung der Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Am Mühlenteich" gemäß § 13 BauGB