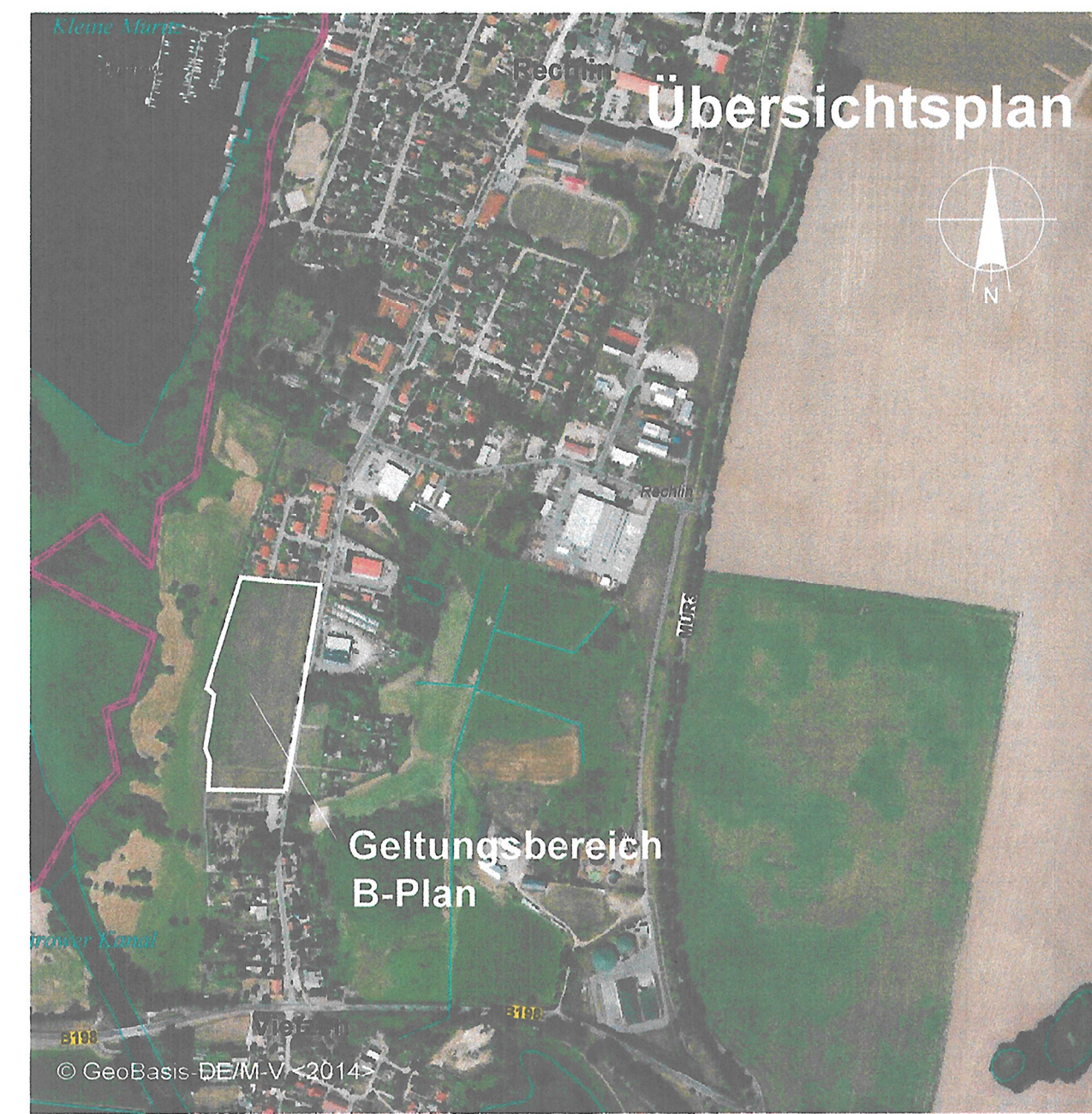
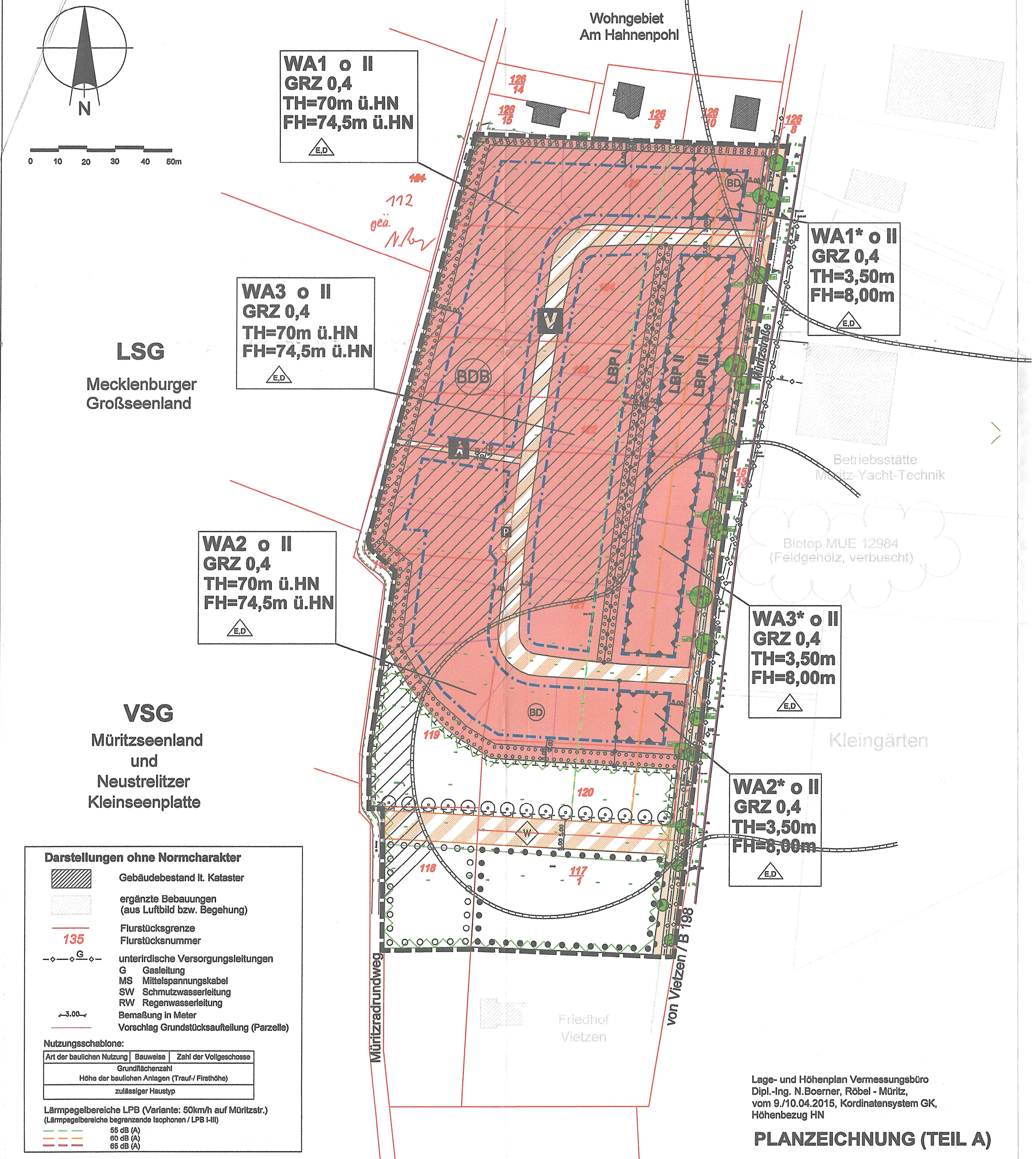


GEMEINDE RECHLIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

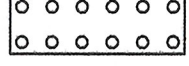
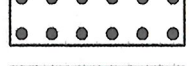
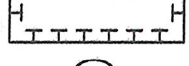
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet 50 - Plus"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rechlin vom 24.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet 50-Plus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA1	Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. Teilgebiete / gesondert gekennzeichnete Teilflächen)	§ 4 BauNVO
GRZ 0,40	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
TH=3,50m	max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt	§ 16 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO
FH=8,00m	max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	§ 18 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO
TH=70m ü.HN	max. Traufhöhe in Meter über HN	§ 16 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO
FH=74,5m ü.HN	max. Firsthöhe in Meter über HN	§ 18 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO
Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg, Pflanzstreifen)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- / Ausfahrt	
	Ein- / Ausfahrt	
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Anliegerstraße/verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
	öffentliche Parkfläche	
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	landwirtschaftlicher Weg	
Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzungsgebot Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Siedlungszäsur gem. Punkt 4.1(8) RREP MS als Ziel der RO)	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB § 1 Abs.4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. d. BImSchG	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs.6 BauGB
	Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU)	
	Flächen für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist	
	gesetzlich geschützte Baumsreihe an der Müritzstraße	§ 19 NatSchAG M-V

HINWEISE:

- In den Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmale Farbe BLAU) können Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Vorgesucher des Eingriffs zu tragen (§ 8) DSchG M-V. Im Plangebiet sind Flächen bekannt, auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist. Bei Funden und auffälligen Bodenveränderungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig die fachgerechte Untersuchung des Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf die Bodendenkmale zu veranlassen. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung der archäologischen Prospektionen und Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.
- In der ersten Baureihe an der Müritzstraße werden durch den Straßenverkehr auf der Müritzstraße die im WA-Gebiet einzuhaltenden städtebaulichen Orientierungswerte überschritten, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen. Einen Beitrag zum Lärmschutz wird die geplante Vereinheitlichung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h und die damit verbundenen Änderungen der Ortseingangstafel darstellen. Eine weitere Verbesserung des Lärmschutzes und damit der Wohnqualität lässt sich auch durch die Limitierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h nachts realisieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA und WA* dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind im WA und WA* die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA und WA* alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA und WA* sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.
 - Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die im WA1*, WA2* und WA3* liegenden Grundstücke die OK Gehweg Müritzstraße vor Mitte Haus bestimmt.
- Geh-/ Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg/ Kuhtrift" werden folgende Rechte festgesetzt:
 - Geh- und Fahrrecht für den Landwirt zur Erschließung der westlich des Radweges liegenden Flächen
 - Rechte für die Allgemeinheit.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
 - Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sind im WA1 und WA2 jeweils am westlichen Rand und im WA2 am südlichen Rand 2-reihige Hecken aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0m / Reihenabstand 1,5m / Abstand in der Reihe 1,0m Gehölzarten (Pflanzqualität Sträucher Höhe ≥ 80/100 cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
 - Am nördlichen Plangebietsrand (WA1) ist eine 1-reihige Hecke aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 1,5m / Abstand in der Reihe 1,0m Gehölzarten, Pflanzqualität gemäß Festsetzung 3.1.
 - An den Grenzen zwischen dem WA3 und WA3* sind jeweils 1-reihige Hecken aus einheimischen Gehölzen anzulegen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 1,5m / Abstand in der Reihe 1,0m Gehölzarten, Pflanzqualität gemäß Festsetzung 3.1.
 - Die Gehölzanzpflanzungen gemäß Festsetzung 3.1-3.3 sind durch die Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst anzupflanzen und für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den südlich an das WA2 angrenzenden festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind Sukzessionsflächen auf Acker zu entwickeln. Die Fläche ist in den ersten fünf Jahren (von 2016 -2020) 2x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entsorgen. Danach erfolgt die Mahd alle drei bis vier Jahre, um eine Verbuchung zu verhindern. Die Schnitte sind jeweils zwischen dem 01.07. und 30.10. des Jahres durchzuführen.
 - Auf den am südwestlichen Rand festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind bis zum 31.12.2016 flächig Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Gehölzarten:

Sträucher (Pflanzqualität >80/100cm)	Bäume (Pflanzqualität Heister >150/175 cm)		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

Die Anpflanzung der Gehölze hat entsprechend dem Pflanzschema 1 (siehe Begründung) zu erfolgen.
 - Entlang des landwirtschaftlichen Weges sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten bis zum 31.12.2016 15 Bäume der Art *Acer platanoides* (Spitzahorn), Pflanzqualität Heister >150/175 cm in Reihe anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind für die Dauer von 5 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen, im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bezüglich der Durchführung der unter Punkt 3.5, 3.6 und 3.7 aufgeführten Maßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen.
 - Die Anpflanzungen auf den am südlichen Rand umgrenzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" wurden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr.9 "Wohngebiet Kleine Müritz" festgesetzten Bauflächen als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.
 - Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 15.Juli bis 15.März durchzuführen.
 - Die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg bleibt unbefestigt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile) und durch eine immissionsgerechte Grundrissgestaltung (Raumorientierung von schutzbedürftigen Räumen auf der, der Müritzstraße abgewandten Seite) vor Lärm von der Müritzstraße zu schützen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergeben sich aus Tabelle 8 der DIN 4109; für die gekennzeichnete Fläche im Plangebiet ist der Lärmpegelbereich III anzusetzen. Auf der Gebäudeseite zur Müritzstraße (Erd- und Dachgeschoß) dürfen in den gekennzeichneten Flächen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Hinweis: Tabelle 8 der DIN 4109 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

- Fassade Hauptgebäude**
 - Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; zulässig sind Fachwerkfassaden. Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.
 - Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbearbeiteten Stämmen.
- Dächer Hauptgebäude**
 - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° in harter Bedachung mit nicht spiegelnden Dachsteinen/ Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun oder Anthrazit.
- Stellung der Gebäude**
 - Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer**
 - die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben, ausführt
 - die Hauptgebäude nicht so anordnet, wie in Punkt 3.1 vorgegeben.Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist im Müritz-Anzeiger Nr.10/2015 am 16.05.2015 ordnungsgemäß gemacht worden.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Mai 2015) erfolgten die frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2015.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 05.11.2015 die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.25 mit der Begründung wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2015 im "Müritz-Anzeiger" Nr. 23/2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2015 bis einschließlich 22.12.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2016 gebilligt.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 25.12.2015 wird als richtig dargestellt. Die lagerichtigste Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel / Müritz, den 10.03.2016
- Der Satzung über den Bebauungsplan Nr.25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Rechlin, den 10.03.2016 1. Stellv. Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Müritz-Anzeiger" Nr. 25/2016 am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.03.2016 in Kraft getreten.

Rechlin, den 17.03.2016 Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE RECHLIN

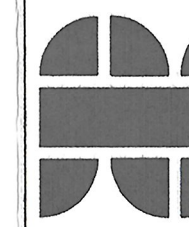
Satzung über den Bebauungsplan Nr.25 "Wohngebiet 50-Plus", Rechlin

Auftraggeber: Gemeinde Rechlin über Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1, 17207 Röbel / Müritz

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.25

N:2015B025dvwg|Satzungsbeschluss 24.02.2016.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietfeldt
M. Sc. Aleksandra Jastrzebska



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase:
Satzungsbeschluss

Datum: 24.02.2016

Maßstab: M:1:1000