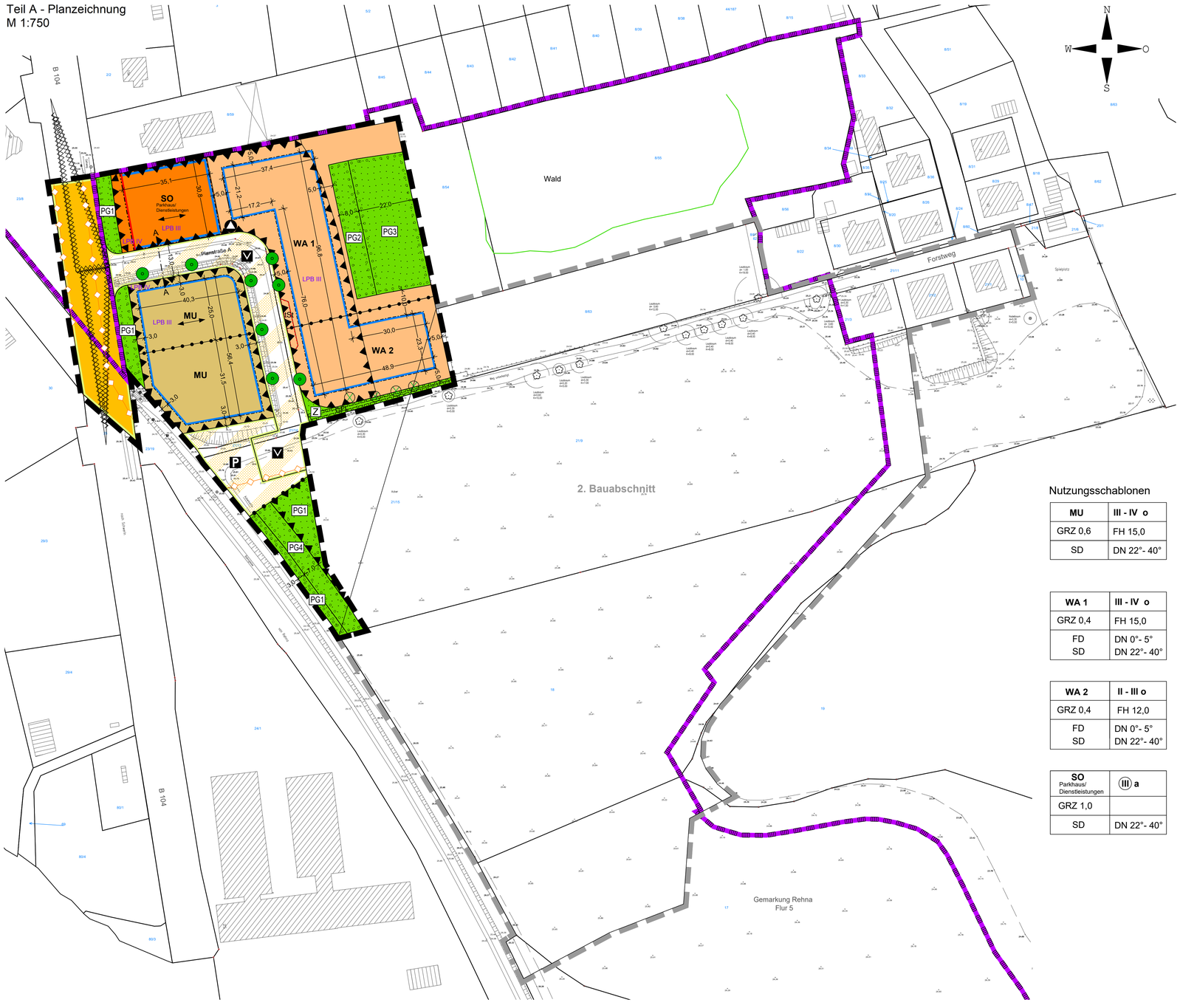
SATZUNG DER STADT REHNA
über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Forstweg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

MU	III - IV o
GRZ 0,6	FH 15,0
SD	DN 22°- 40°

WA 1	III - IV o
GRZ 0,4	FH 15,0
FD SD	DN 0°- 5° DN 22°- 40°

WA 2	II - III o
GRZ 0,4	FH 12,0
FD SD	DN 0°- 5° DN 22°- 40°

SO Parkhaus/ Dienstleistungen	(III) a
GRZ 1,0	
SD	DN 22°- 40°

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Rehna vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, gelegen südlich der Ortslage Rehna, begrenzt im Osten durch Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen durch eine Eisenbahntrasse und Gewerbeflächen sowie im Norden durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 6a und 13a BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In dem urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.3 In dem urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.4 In dem urbanen Gebiet MU sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite zur B 104 keine Wohnnutzungen zulässig.

1.5 In dem urbanen Gebiet MU sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienen. Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.6 Die Errichtung von Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des urbanen Gebietes MU gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.7 Das gemäß § 11 BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet SO „Parkhaus/Dienstleistungen" dient dem Abstellen von Fahrzeugen sowie der Unterbringung von verschiedenen Dienstleistungen.
Allgemein zulässig sind:
- der Versorgung des Plangebietes dienende Parkhäuser und Garagen,
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- Räume für freie Berufe (z.B. Arztpraxen, medizinische Dienstleistungen, Rechtsanwälte u.a.m.)
- Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.8 Im sonstigen Sondergebiet SO „Parkhaus/Dienstleistungen" sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO im ersten Vollgeschoss Räume für freie Berufe, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie bspw. Arztpraxen) sowie Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,18 und 19 BauNVO)

2.1 Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Für die Baugebiete WA 1, WA 2, MU und SO wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,5 m über dem Bezugspunkt (unter 2.2) festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2.2 Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Bestandshöhe des vom Gebäude überdeckten Geländes.

2.3 Tiefgarage
Die zulässige Grundfläche im urbanen Gebiet MU darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie des urbanen Gebietes MU ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, unzulässig.

3.2 Innerhalb des urbanen Gebietes MU ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und Tiefgaragen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, unzulässig.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB.)
Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Verschmutztes Regenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6. Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 10 % der Dachflächen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

7.1 Entlang der Planstraße A sind an den festgesetzten Standorten in einem Abstand von ca. 20 m Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände können aufgrund von lokalen Erfordernissen (z.B. Zufahrten) geringfügig verschoben werden. Bei einem Ausfall der Pflanzen sind die Bäume entsprechend ihrer Art und Qualität zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze mit einer Qualität von 3x verpflanzten Hochstämmen zu pflanzen. Diese müssen einen Kronenansatz von 2,0 m sowie einen Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm aufweisen. Die Standsicherheit der Bäume ist durch Dreiböcke (3 Pfähle, jeweils 3 m lang, mit einem Durchmesser von 8 cm) sicherzustellen. Die Baumscheiben sind zu mulchen. Die neuen Pflanzen sind ausreichend vor Wildverbiss sowie Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor Schädlingsbefall oder Sonnenverkrosen ist der Stamm der Neupflanzungen mit einem Schutzanstrich (z. B. ARBO FLEX) zu versehen. Die Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzgebot 1" (PG 1) sind extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesenflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzgebot 2" (PG 2) sind strauchartige Strukturen zu entwickeln. Die Grünfläche ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzgebot 3" (PG 3) ist ein Gehölzbestand als „Gehölzsaum" zu entwickeln. Es sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzgebot 4" (PG 4) ist eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte, heimische Sträucherten aus möglichst gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Hecke ist aus mind. 5 Straucharten zu entwickeln. Es sind nur Arten naturnaher Hecken und Gehölze (Anlage 2, Nr. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V) zu verwenden. Die Hecke ist in einem Verband von 1 m x 1,5 m für Sträucher anzulegen. Es werden die folgenden Mindestqualitäten festgesetzt: Sträucher 80/100 cm. In den ersten 5 Standjahren hat eine Jungwuchspflege mit jährlicher Mahd von Gras- und Ruderalvegetation stattzufinden. Es sind geeignete Schutzeinrichtungen aufzustellen und bei gesichertem Bestand (mindestens 5 Jahre) wieder abzubauen.

7.6 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt für 2. BA" ist bis zu einer Nutzung als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Landschaftsrasen zu entwickeln.

7.7 Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

7.8 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von sogenannten Kiesgärten (Schottergärten).

7.9 Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen, Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtmittelnende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Als Außenbeleuchtung sind daher nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen-/Schienenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

8.2 Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.

8.3 Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind sie nur eingerichtet werden, wenn ein zweiter Außenwohnbereich im Lärmpegelbereich III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) erforderlich, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) bewirkt.

8.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

8.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Gewerbes im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind in den Lärmpegelbereichen III und IV schutzwürdige Räume mit nachtzeitlicher Nutzung so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster und keine Raumöffnungen) in Richtung Nordwesten ausgerichtet sind.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudeseite verfügen. Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachtzeitraum nur angekippt sind. Es können auch in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone), die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als schallgedämmte Schallschutzmaßnahmen fungieren, realisiert werden.
Im Nachtzeitraum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

8.6 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 40° zulässig.

9.2 Im urbanen Gebiet MU sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 40° zulässig.

9.3 Im urbanen Gebiet MU dürfen bis zu 20 von Hundert der maximal zulässigen Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden. Die Gebäudeteile mit Flachdach dürfen die Oberkante des zweiten Vollgeschosses der Hauptgebäude nicht überschreiten.

9.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im urbanen Gebiet MU ist das oberste Geschoss von Hauptgebäuden mit vier Geschossen als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss mindestens 1,50 m von den aufsteigenden Wänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden.

9.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das oberste Geschoss von Hauptgebäuden mit drei Geschossen als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss mindestens 1,50 m von den aufsteigenden Wänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die entstehende Dachfläche kann als Terrasse genutzt werden.

9.6 Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude mit Flachdächern als extensive Gründächer mit einer Aufbauschicht von mindestens 10 cm auszubilden. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls als extensive Gründächer auszuführen.

9.7 Bei der Gestaltung der Außenwände in den Baugebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß- Blau- , Gelb- und Rotpigmenten zulässig. Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

9.8 Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

9.9 Die Fassaden des Parkhauses im sonstigen Sondergebiet SO sind zu begrünen.

9.10 Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen und im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

9.11 In dem urbanen Gebiet MU und dem sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen unzulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zu öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

9.12 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

9.13 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

9.14 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Rehna wurde am 09.06.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna erfolgt.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Verwaltung des Amtes Rehna, FB 3 Bau und Ordnung, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" sowie im Internet unter www.rehna.de erfolgt. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Rehna verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite des Amtes Rehna sowie im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden in der Verwaltung des Amtes Rehna, FB 3 Bau und Ordnung, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna bekannt gemacht worden.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am ..... 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: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den
(Siegel)
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

(8) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 17 wurden am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Die am ..... beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 17 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplanes und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Rehna, auf der Internetseite des Amtes Rehna und im Bau- und Planungsportal M-V ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Rehna bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Rehna, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6a und 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet - Parkhaus/Dienstleistungen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH – Firsthöhe in m als Höchstmaß
- DN – Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- FD, SD – Flach- und Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- P – öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Gemeinschaftliche Stellfläche für Abfallbehälter

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Z – Zufahrt für 2. BA, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Landschaftsschutzgebiet "Radegasttal"

Sonstige Planzeichen

- tSt – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - temporäre Stellplätze zum Be- und Entladen
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB IV / LPB III – Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV, für Gewerbe und Verkehr
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 290/4 – Flurstücksnummern
- 37.60 – vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- 5,00 – Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Waldabstandslinie
- Firstrichtung der Hauptgebäude, zwingend
- Geltungsbereich 2. Bauabschnitt
- PG1 – Pflanzgebot mit lfd. Nummerierung
- Baum künftig fortfallend nach § 18 NatSchAG M-V
- Telekomunikationsleitungen, unterirdisch

Hinweise ohne Normcharakter

Die der Satzung zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke sind in der Verwaltung des Amtes Rehna, Fachbereich 3 Bau und Ordnung, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Hinweis Nr. 1: Artenschutz nach Bundesrecht
Es wird auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1 S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung hingewiesen. Insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesnaturschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGBl 1 S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Werden besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt (Brutvögel, Fledermäuse), sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Ersatzquartiere, Nisthilfen etc.) und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz von Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. Baugruben sind mit einer Einrichtung (Brett mit einem niedrigen Winkel) zu versehen, die den hereingefallenen Tieren das selbstständige Verlassen der Baugrube ermöglicht.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02. (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel-, Insekten- und Fledermausarten).

Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.08 eines Jahres zu erfolgen. Eine Ausnahme für den Baubeginn innerhalb der Brutzeiten ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen. Hierzu kann in Abstimmung eine naturschutzfachliche Koordination/Umweltbaubegleitung notwendig sein, die dann, sofern erforderlich, aktive Vergrämungsmaßnahmen ergreifen kann, um die Ansiedlung der bodenbrütenden Vogelarten im Baubereich zu verhindern. Die Flächen sind von einem fachkundigen Gutachter anzuschauen und können dann ggf. für das Baugeschehen freigegeben werden. Die Freigabe ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Hinweis Nr. 2: Baumschutz
Eine Beseitigung nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Es sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 und die ergänzenden Vorgaben der ZTV-Baumpflege anzuwenden.

Die Gründungen der baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigen.

Generell ist bei Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen den Vorgaben der DIN 18