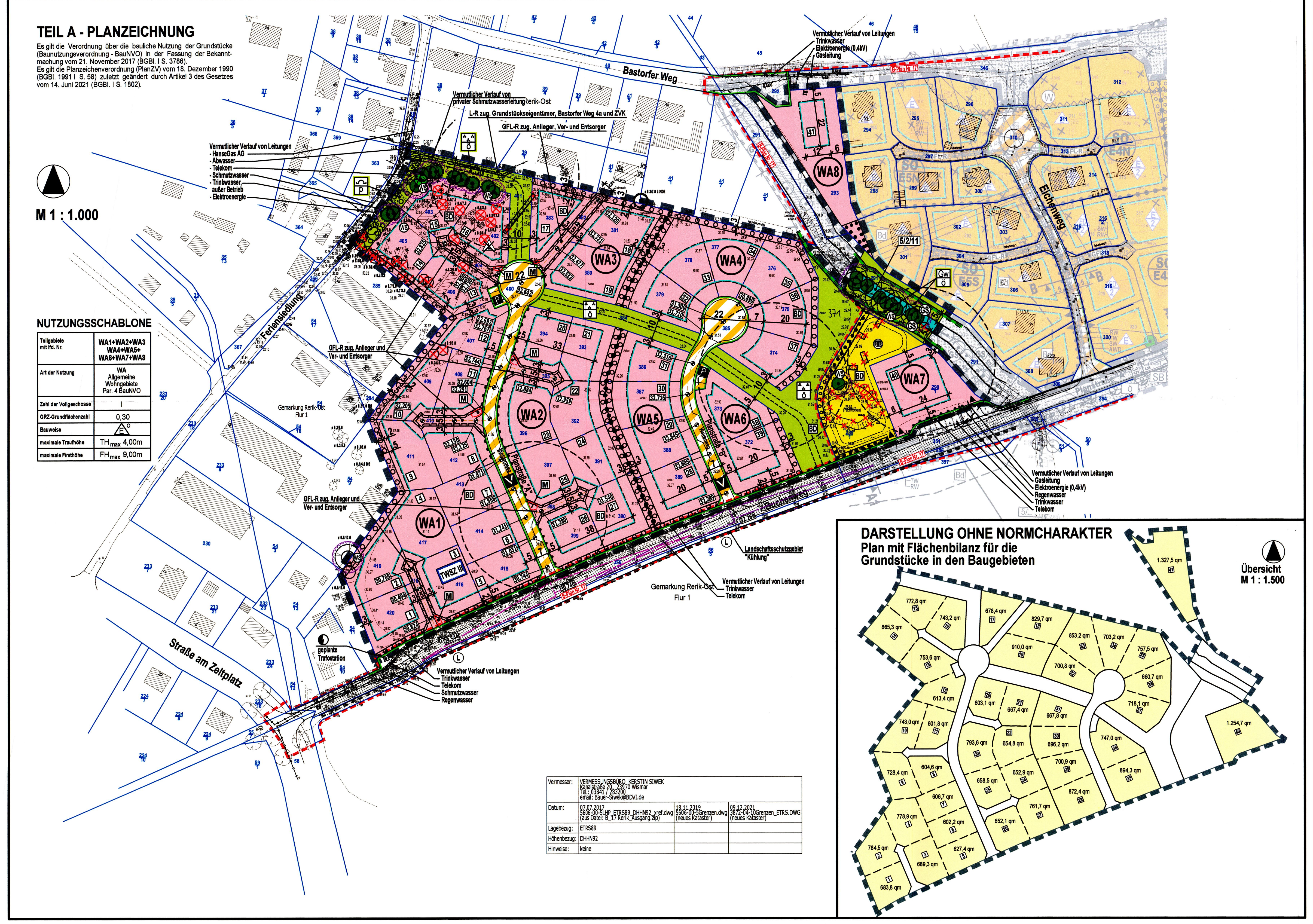
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DIE WOHNSIEDLUNG AM BUCHENWEG DER STADT OSTSEEBAD RERIK

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 1.000

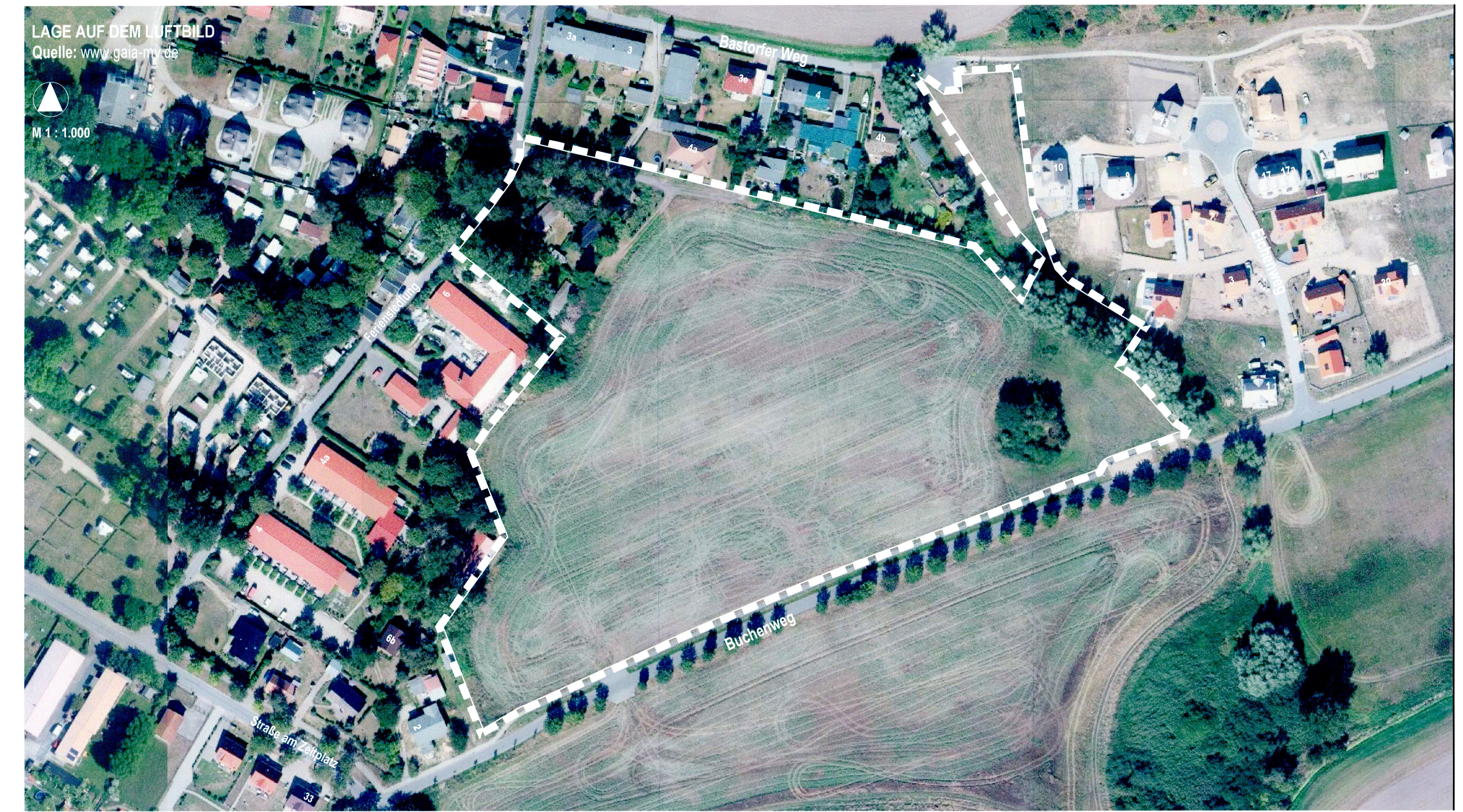

Bastorfer Weg
Eichenweg
Ferienseidlung
Straße am Zeltplatz
Planstraße "A"
Planstraße "B"
Buchenweg
WA1
WA2
WA3
WA4
WA5
WA6
WA7
WA8
TWSZ III
Landschaftsschutzgebiet "Kühlung"
Gemarkung Rerik-Ost Flur 1
geplante Trafostation
Vermutlicher Verlauf von Leitungen
GFL-R zug. Anlieger und Ver- und Entsorger
L-R zug. Grundstückseigentümer, Bastorfer Weg 4a und ZVK
Vermutlicher Verlauf von privater Schmutzwasserleitung Rerik-Ost
HanseGas AG
Abwasser
Telekom
Schmutzwasser
Trinkwasser außer Betrieb
Elektroenergie
Gasleitung
Regenwasser
Übersicht M 1 : 1.500

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1+WA2+WA3 WA4+WA5+ WA6+WA7+WA8
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	o △E
maximale Traufhöhe	TH max 4,00m
maximale Firsthöhe	FH max 9,00m

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
Plan mit Flächenbilanz für die Grundstücke in den Baugebieten

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de		
Datum:	07.07.2017 5606-00-5LHP_ETRS89_DHHN92_xref.dwg (aus Datei: B_17 Rerik_Ausgang.zip)	18.11.2019 5606-00-5Grenzen.dwg (neues Kataster)	09.12.2021 3872-04-10Grenzen_ETRS.DWG (neues Kataster)
Lagebezug:	ETRS89		
Höhenbezug:	DHHN92		
Hinweise:	keine		


LAGE AUF DEM LUFTBILD
Quelle: www.gaia-mv.de
M 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 20 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,30 als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH_{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Mischverkehrsfläche	
P	Öffentliche Parkfläche	
▲	Zufahrt	
● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
🟨	Flächen für Ver- und Entsorgung	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
🟩	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Schutzpflanzung	
	Parkanlage	
Gw	Gewässerschutz	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
🟦	Wasserflächen, hier : Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 5/2/11	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●	Erhaltungsgebot für Bäume	
●	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M - Müllbehälterstandplatz	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Flächen, zugunsten (zug.) Anlieger, Ver- und Entsorger	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L-R zug.	Mit Leitungsrechten (L-R) zu belastende Flächen, zugunsten Grundstückseigentümer, Bastorfer Weg 4a und Zweckverband Kühlung (ZVK)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik	Par. 9 Abs. 7 BauGB
1,5 WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
31,556	Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in Meter über NHN im DHHN92	

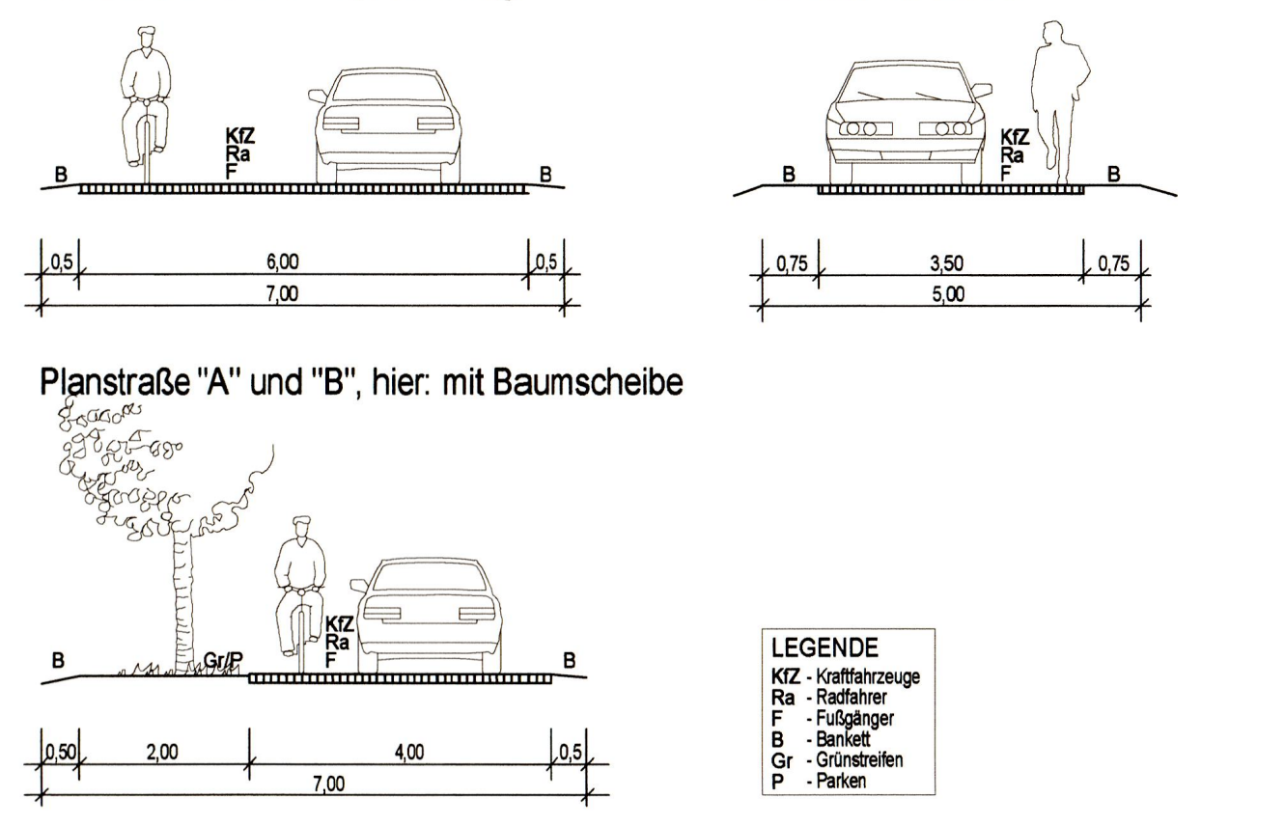
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

TWSZ III	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
5 GS	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (Par. 38 WHG)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 38 WHG
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
	Lagefestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze; künftig fortfallend	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 26 GeoVermG M-V
L	Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Kühlung" (außerhalb des Plangebietes)	
	geplante Trafostation (außerhalb des Plangebietes)	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

54/8	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
▨	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
°68.84	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
— — —	in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit lfd. Nr.
①	Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
⊗	künftig entfallende Darstellung, z.B. Einzelbaum / Hecken; künftig entfallende Darstellung, z.B. geschützter Baum nach Par. 18 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung, Teich
	Gehweg innerhalb Grünflächen
Te, SW, TW, RW, Gas und 0,4kV	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch; private Schmutzwasserleitung, Te = Telekom, SW = Schmutzwasser, TW = Trinkwasser, RW = Regenwasser, Gas = Gasleitung und 0,4kV = Elektroleitung
○	sonstiger vorhandener Baum

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33
FÜR DIE WOHNSIEDLUNG AM BUCHENWEG DER STADT OSTSEEBAD RERIK

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit Wohnungen die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.

1.1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen.

2.2.1 Die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.2.2 Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).

2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

2.2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben der Teilgebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gilt die Höhenlage der Straßenachse oder der Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, der Erschließung dienen (festgesetzte Höhenbezugspunkte), gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist (Straße oder Geh- Fahr- und Leitungsrecht). Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Für die Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3; Nr. 9 und Nr. 10; Nr. 14 und Nr. 15 (Teilgebiet WA1); Nr. 21 und Nr. 22; Nr. 24 und Nr. 27 (Teilgebiet WA2) sowie Nr. 34 und Nr. 35 (Teilgebiet WA4) gilt als unterer Bezugspunkt der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche.

2.2.5 Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA7 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Buchenweg) in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt.

2.2.6 Als unterer Bezugspunkt für das Teilgebiet WA8 wird die Höhe der Fahrbahnoberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Wendeanlage im Bastorfer Weg festgesetzt.

2.2.7 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist der vertikale Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, z. B. Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangeltungsbereich darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener privater Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig. Stellplätze müssen mindestens in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie liegen.

5.2 Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiche dieser geschützten Bäume zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Im Plangeltungsbereich sind Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad auszubilden. Die Dächer sind mit Harteindeckung in roten bis rotbraunen oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zu decken. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zulässig sind einfach engobierte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.1.2 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

1.1.3 Liegende Dachfenster sind nur auf der der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

1.1.4 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

1.1.5 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 30 Grad auszuführen.

1.1.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

1.2 AUßENWÄNDE

1.2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbspektrum oder glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung (in den Farbspektren weiß, beige, hellgrau) zulässig. Andere Baustoffe, z.B. Holz, Metall und Glas, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

1.2.2 Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

1.2.3 Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch in Holzbauweise zulässig.

1.3 FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.

1.4 WERBEANLAGEN

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

2.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

2.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen eine Mindesttiefe von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, so dass der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

3.2 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

3.3 EINFRIEDUNGEN

3.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Stichwegen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) sind unzulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des gewachsenen Geländes.

3.3.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.

3.3.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des gewachsenen Geländes nicht überschreiten.

III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind Parkwiesen mit einzelnen Gestaltungsgehölzen zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind einzelne Spielgeräte sowie teilversiegelte Wegeflächen zulässig. Die Wegbreite darf eine Maximalbreite von 3,00 m nicht überschreiten. Die verbleibenden Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Heckenbereiche, Sträucher) sind zu erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren.

1.2 Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" festgesetzte private Grünfläche ist als dreireihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Nicht bepflanzte Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren. Zu vorhandenen und geplanten Leitungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten (siehe hierzu auch unter Punkt V.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen der textlichen Festsetzungen). Baumanpflanzungen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung" nur gemäß textlicher Festsetzung III.2.3 zulässig.

1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz" dient dem Schutz des Gewässers II. Ordnung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz" sind die vorhandenen Kopfweiden zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Anpflanzungen von Kopfweiden sind zulässig soweit sie den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Minimierungsmaßnahme – insektenschonende Außenbeleuchtung
Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Leuchten und keine Hochdruck- Quecksilber- Dampf-Lampen (HQL-Lampen), zu verwenden.

2.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange
Als Ausgleich für die Rodung von 9 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind 13 Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Als Ausgleich für die Rodung von 17 Bäumen ohne Schutzstatus sind 20 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. 8 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und 12 von 20 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sowie WA 3 und WA 4 anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

2.3 Ausgleichs- und Ersatzbelange gemäß Abwägung
Als Ausgleich für die Rodung von Bäumen ohne Schutzstatus Nr. 36 und Nr. 37 sind 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung", welche dem Baugrundstück Nr. 14 zu geordnet ist, anzupflanzen.
Als Ausgleich für die Rodung des Baumes ohne Schutzstatus Nr. 55 (Baugrundstück Nr. 2) ist eine Ausgleichspflanzung auf dem Baugrundstück Nr. 2 zu realisieren. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung:	Heister, Höhe mind. 150/175 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher:	mind. 80/100 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer Linde (Tilia platyphyllos).
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet').
Obstbäume, alter Sorten:	Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner", „Prinzenapfel", Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Graf Moltke", Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche".
Sträucher:	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

3.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in III.3.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt und mit BD gekennzeichnet.
Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

1. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr.5/2/11. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung (auch Zäune) und Anpflanzungen freizuhalten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. VORBEUGENDER GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

6.1 Herstellen von Nistangeboten außerhalb des Plangeltungsbereiches
Am Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 für die Ferienanlage Rerik-Ost der Stadt Ostseebad Rerik sind an der Außenwand/ Fassade Nisthilfen für Rauchschwalben, Bachstelzen und Hausrotschwanz zu realisieren und dauerhaft zu erhalten:
- 6 Rauchschwalbennester,
- 2 Nischenbrüterhöhlen,
- 2 Halbhöhlen.

6.2 Bauzeitenregelungen
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6:00 Uhr – 22:00 Uhr zu begrenzen.

6.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Um den Verbotsstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.
Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, 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 (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.
Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der Baumaßnahme der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 30.623 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto „Ackerumwandlung Hinter Bollhagen" aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" erworben werden.
Als Ausgleich für die Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume sind 4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes (im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik), entlang des nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Weges zwischen dem Wald im Norden und der Ferienanlage Rerik-Ost im Süden, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

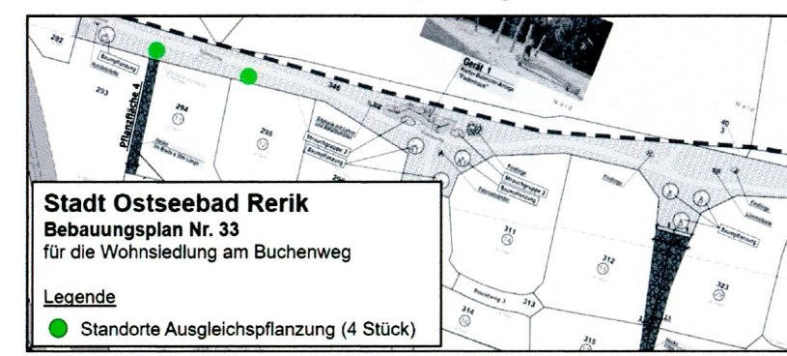

Stadt Ostseebad Rerik
Bebauungsplan Nr. 33
für die Wohnsiedlung am Buchenweg
Legende
Standorte Ausgleichspflanzung (4 Stück)

Abb. 1: Standorte für 4 Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: Ausführungsplanung Los 3 – Grünanlagen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik, Stand: 03.02.2015

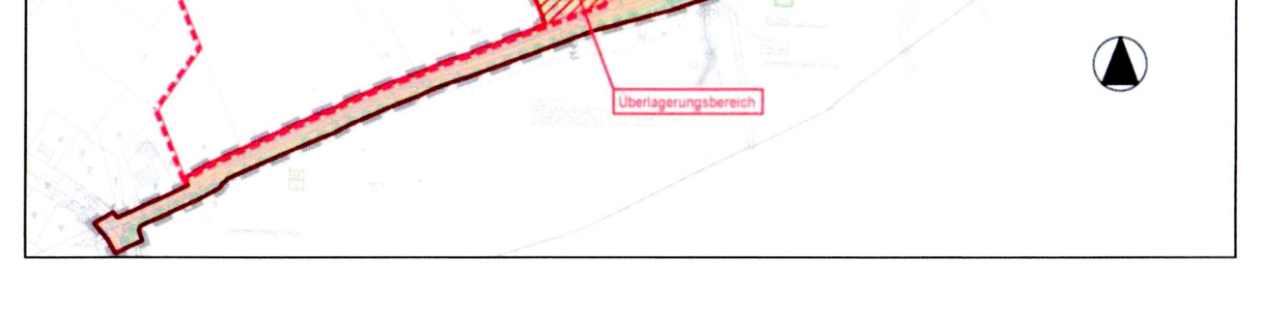
Als Ausgleich für die Rodung des Baumes ohne Schutzstatus Nr. 55 (Baugrundstück Nr. 2) ist für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 480,- € pro Baum, insgesamt 960,- € an den Landkreis Rostock zu leisten.

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.
Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.
Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Nebenbestimmung / Auflage 3 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 08.01.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.2 bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.
Gemäß dem Bescheid vom 05.05.2020 über die Änderung der Auflage 6 der Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V vom 07.02.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß dem Punkt 7 der Hinweise der textlichen Festsetzungen bis zum 30.04.2022 vorzunehmen.

9. PLANERSATZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 treten alle Festsetzungen im Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost (Rechtskraft 27.08.20213) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost (Rechtskraft 17.09.2014) außer Kraft.
Der Bebauungsplan Nr. 33 ersetzt nach Rechtskraft im Überlagerungsbereich den Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Ferienanlage Rerik-Ost der Stadt Ostseebad Rerik.


Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik
Überlagerungsbereich
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DIE WOHNSIEDLUNG AM BUCHENWEG DER STADT OSTSEEBAD RERIK GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom 02.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 30.07.2019 bis zum 14.08.2019 erfolgt.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 09.05.2019 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 33 ist vom 15.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 durch öffentliche Auslegung im Amt Neubukow-Salzhaff durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 33 ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 30.07.2019 bis zum 14.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom 21.08.2019 aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 09.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 08.10.2020 während folgender Zeiten: montags – freitags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, montags und mittwochs 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, dienstags 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, donnerstags 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten abgegeben werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, wurde durch Aushang vom 11.08.2020 bis zum 26.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff unter der Adresse: www.neubukow-salzhaff.de/ Bekanntmachungen/Öffentliche-Auslegungen-Bauleitplanung eingesehen werden. Die Unterlagen wurden in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Stadt Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 am 23.12.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 23.12.2021 (Stempel) Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 24.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 02.12.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.12.2021 gebilligt.

Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

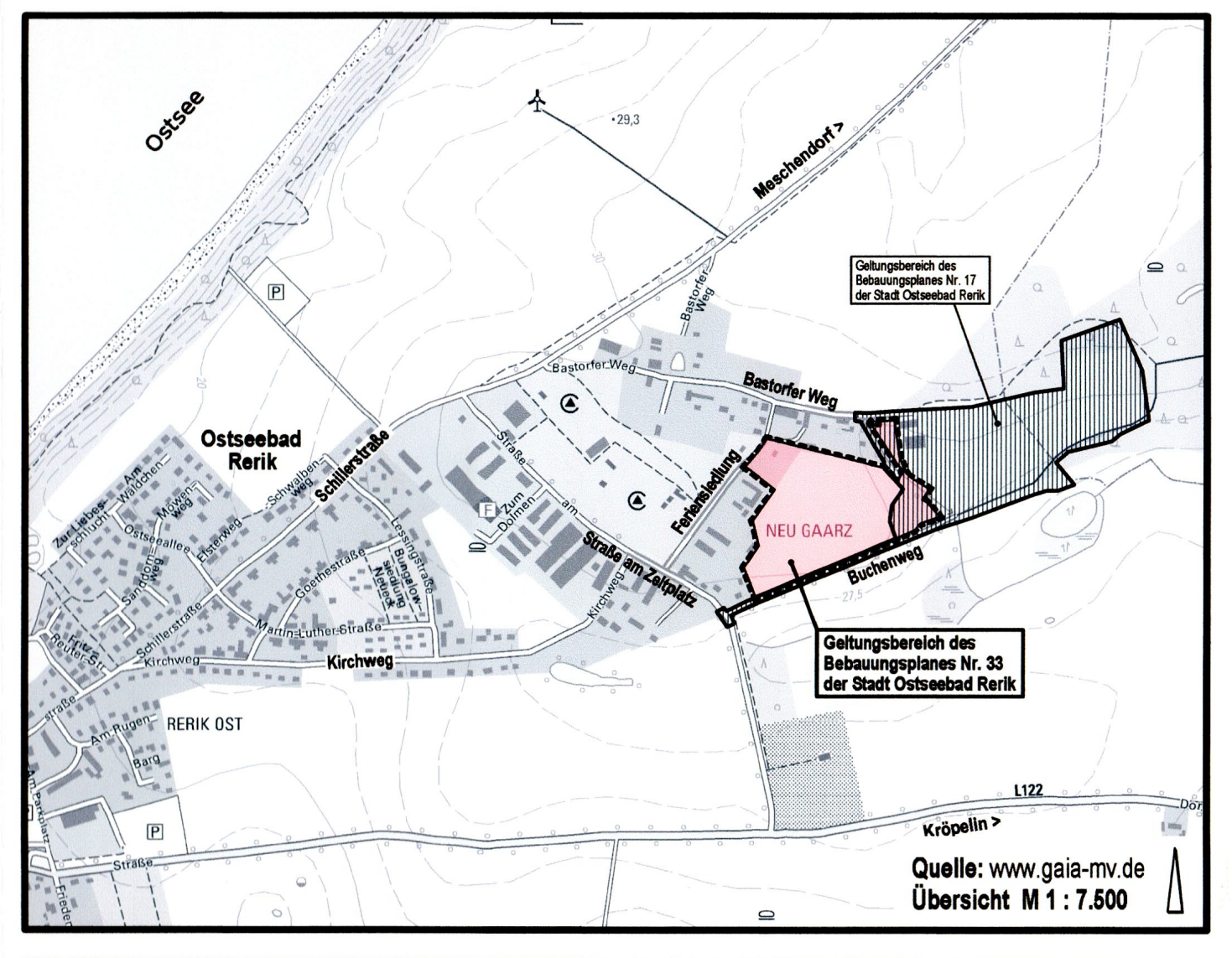
Ostseebad Rerik, den 20.03.2023 (Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung und sowie die Internetadresse des Amtes Neubukow-Salzhaff und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom 23.03.2023 bis zum 12.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Rerik, den 12.04.2023 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33
FÜR DIE WOHNSIEDLUNG
AM BUCHENWEG
DER STADT OSTSEEBAD RERIK


Ostsee
Ostseebad Rerik
Meschendorf
Kröpelin
Bastorfer Weg
Buchenweg
NEU GAARZ
Kirchweg
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ostseebad Rerik
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Rerik
L122

Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 7.500

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 02. Dezember 2021
SATZUNG