



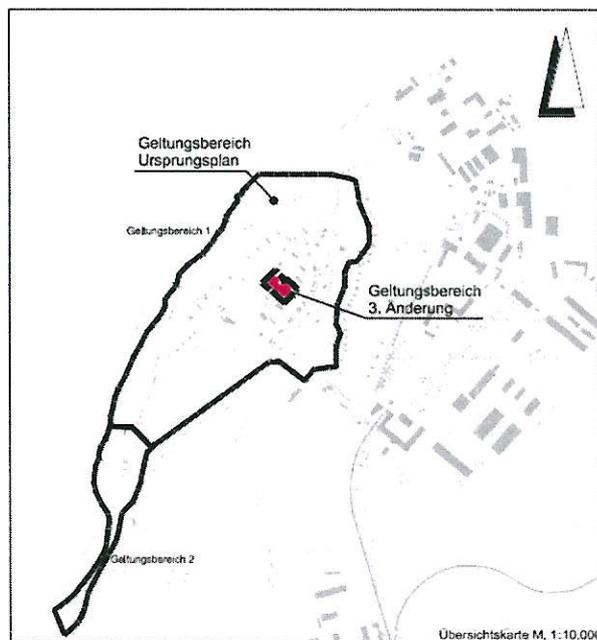
GEMEINDE RECHLIN

LANDKREIS

Mecklenburgische Seenplatte

**Satzung über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 02
„Wohngebiet Rechlin- Nord“**

Verfahren gem. § 13 a BauGB



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

URSCHRIFT

Projektnummer: 217035
Datum: 2020-09-24

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3	Verfahren	4
4	Planungserfordernis und Planungsinhalte	4
5	Raumordnung	6
6	Flächennutzungsplan	6
7	Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes	6
8	Verkehrliche Erschließung	8
9	Ver- und Entsorgung	8
10	Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange	9
11	Klimaschutz / Klimawandel	9
12	Immissionsschutz	10
13	Abschließende Erläuterungen	10
	13.1 Bodenfunde / Denkmalschutz	10
	13.2 Bodenkontaminationen	10
	13.3 Kampfmittel.....	10
	13.4 Städtebauliche Werte.....	11
14	Verfahrensvermerk	11

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

Wallenhorst, 2020-09-24

Proj.-Nr.: 217035

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2008

1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin hat in öffentlicher Sitzung am 14.02.2017 die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ für eine in der „Schledehauser Straße“ gelegene ca. 2.200 m² große Teilfläche beschlossen.

Nach den Festsetzungen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rechlin-Nord“ der Gemeinde Rechlin liegt das an der Inselstraße gelegene Flurstück 19/138 außerhalb des bebaubaren Bereiches. Der Eigentümer hatte mit Schreiben vom 03.09.2015 erstmals auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht und seine Bebauungsabsichten vorgetragen. Mit Schreiben vom 16.09.2016 hat er einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rechlin-Nord“ eingereicht und sich zur Übernahme der Planungskosten für die Bebauungsplanänderung bereit erklärt.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren (einstufig) ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ziel der Planung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, um somit die Voraussetzungen für eine Ergänzung der Bebauung zu schaffen.

Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, der Bereich ist bereits im geltenden Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt, allerdings bisher mit einer eingeschränkten Überbaubarkeit dieses Bereiches.

Zudem sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes naturschutzfachliche oder Umweltbelange nicht berührt.

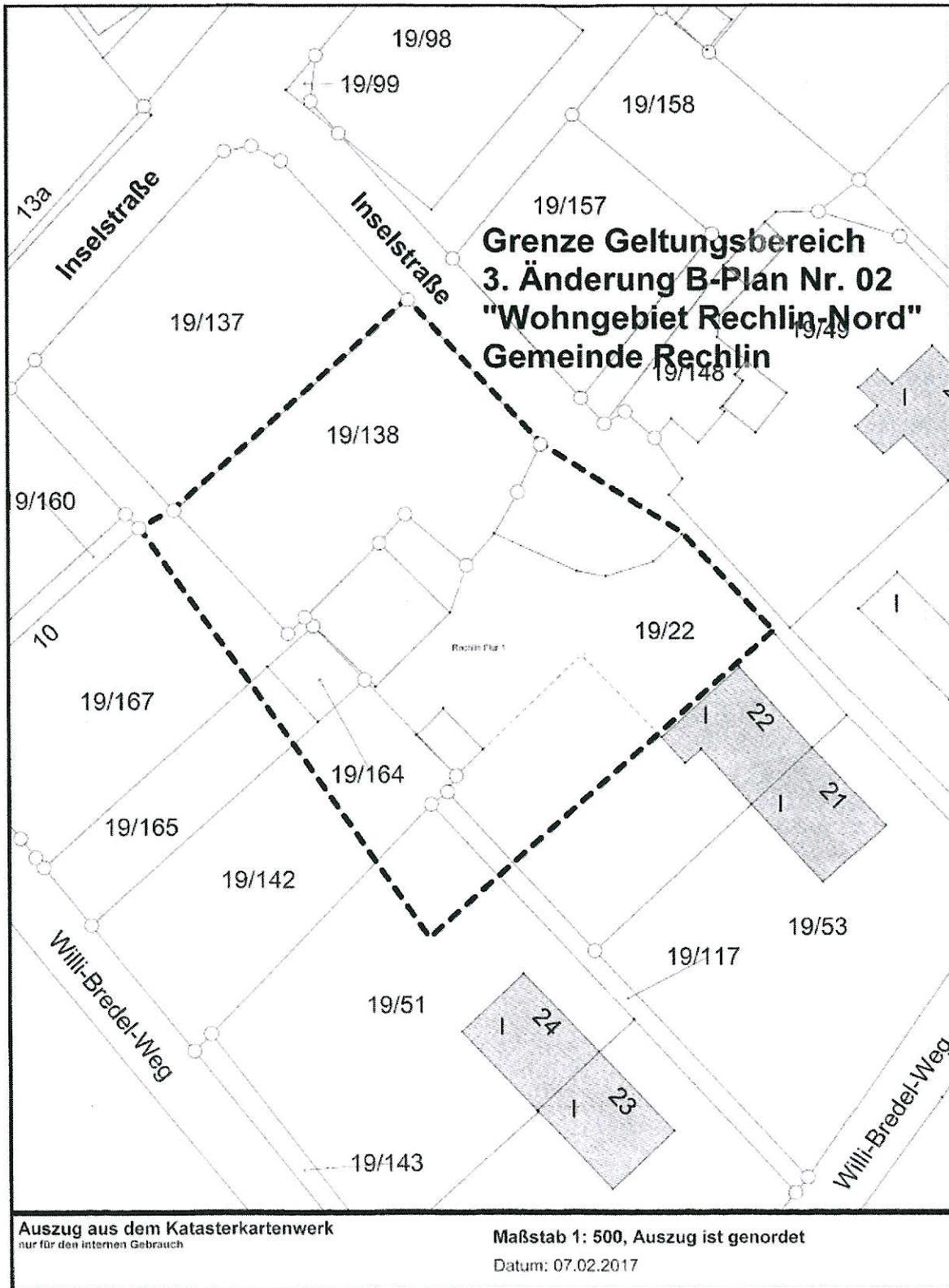
Der Bebauungsplan dient zudem der Nachverdichtung im Sinne des § 1 a BauGB, da hiermit die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung erweitert werden.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich den nachfolgend abgegrenzten Teilbereich südwestlich der Schledehauser Straße zur Größe von rd. 2.200 m².

Betroffen sind folgende Grundstücke:

Der Bereich, für den die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ gelten soll, umfasst in der Gemarkung Rechlin, Flur 1 die Flurstücke 19/22 teilweise (=tlw.), 19/51 tlw., 19/117 tlw., 19/142 tlw., 19/164, 19/165 tlw., 19/138, 19/167 tlw. und 19/170 tlw. und ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.



Geltungsbereich mit Katasterplan

3 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Dieses bedeutet u.a., dass eine Umweltprüfung nicht stattfindet.

Der Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ für eine in der „Schledehauser Straße“ gelegene ca. 2.200 m² große Teilfläche wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin am 14.02.2017 beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.02 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.12.2017 im Müritz-Anzeiger Nr. 26/2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 28.05.2018 in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

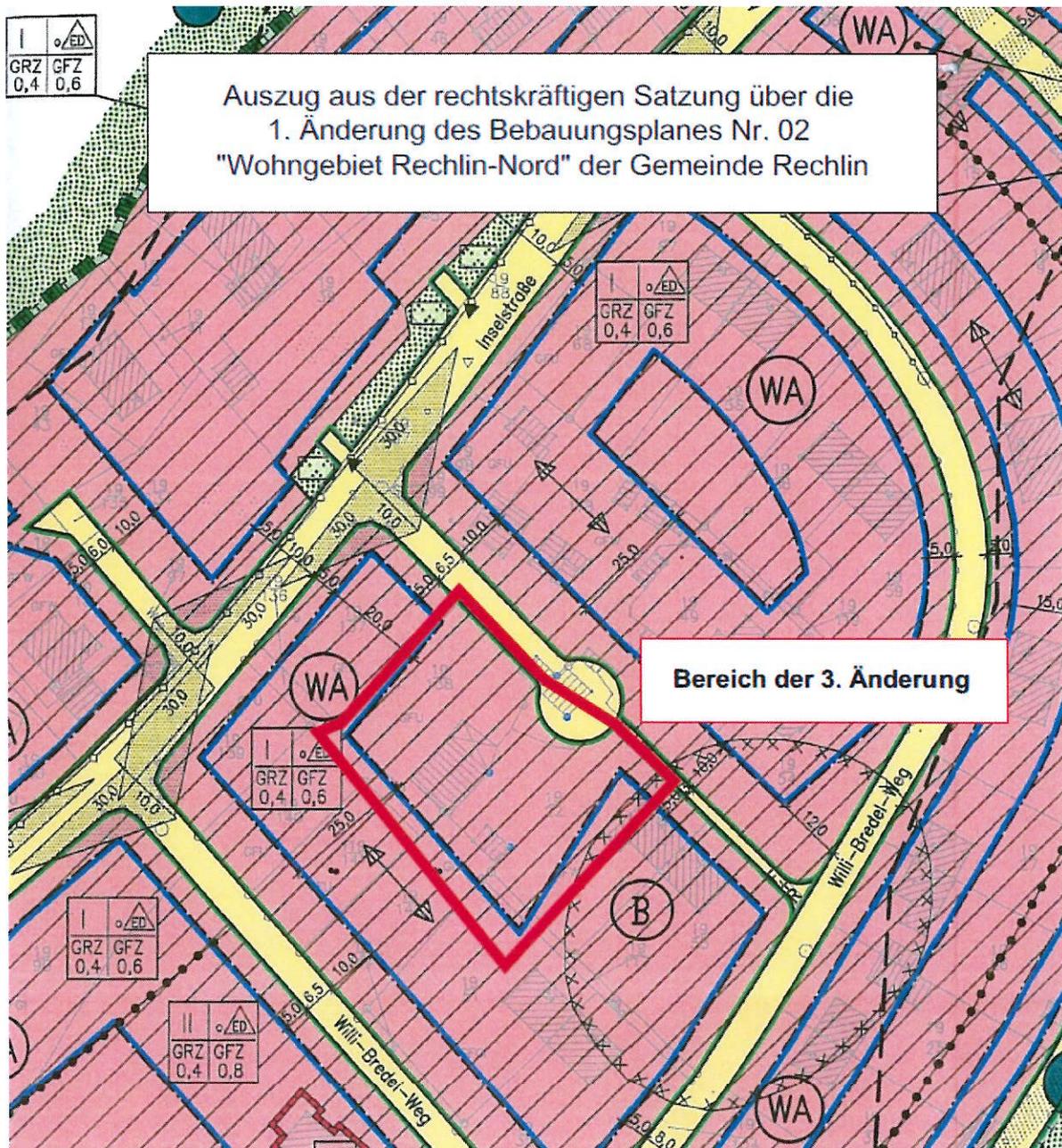
Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Der Ursprungsplan in der Fassung der 1. Änderung sieht im Bereich der vorgesehenen Änderung ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) vor, allerdings ist hier nicht der Gesamtbereich als überbaubar festgesetzt, Teilbereiche sind vermutlich wegen seinerzeit hier vorhandener Nebenanlagen ausgespart worden.

Für diese Einschränkung einer baulichen Nutzung besteht heute keine Veranlassung mehr, im Gegenteil, es liegt im öffentlichen Interesse, dass das bestehende und erschlossene Bauland zweckgemäß genutzt wird, auch im Sinne der im BauGB geforderten Innenentwicklung, bevor weitere neue Bauflächen an den Rändern der bebauten Ortslage für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.



Auszug Planfassung der 1. Änderung

Durch die hierzu erforderliche Erweiterung des überbaubaren Bereichs mit entsprechend geänderter Lage der Baugrenzen wird die Möglichkeit zur Errichtung zumindest 2 weiterer Wohngebäude geschaffen.

Im Übrigen entspricht die damit ermöglichte Nachverdichtung im Siedlungsbestand den aktuellen Anforderungen des BauGB, bestehende Baulandpotentiale im Siedlungsbestand für eine zusätzliche Bebauung zu nutzen.

§ 1a Abs 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen

5 Raumordnung

Zu dieser Bebauungsplanänderung ist die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz erfolgt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat mit Schreiben v. 28. Februar 2017 mitgeteilt:

Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V erfolgte zuletzt zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 20.12.2005 und 27.08.2013 (2. Änderung) jeweils eine landesplanerische Stellungnahme.

Im Ergebnis konnte die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.

Bei der erneuten Beurteilung haben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben. Die 3. Änderung beinhaltet lediglich eine Anpassung der Baugrenzen zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Einfamilienhauses.

Insofern ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin-Nord“ der Gemeinde Rechlin mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechlin hat mit Ablauf des 02. Juli 2001 Teilwirksamkeit erlangt. Das o. g. Plangebiet liegt außerhalb des durch die Genehmigungsbehörde versagten Teils.

Eine Ausfertigung des Flächennutzungsplanes wurde dem Landkreis mit Schreiben vom 31.01.2019 übergeben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechlin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

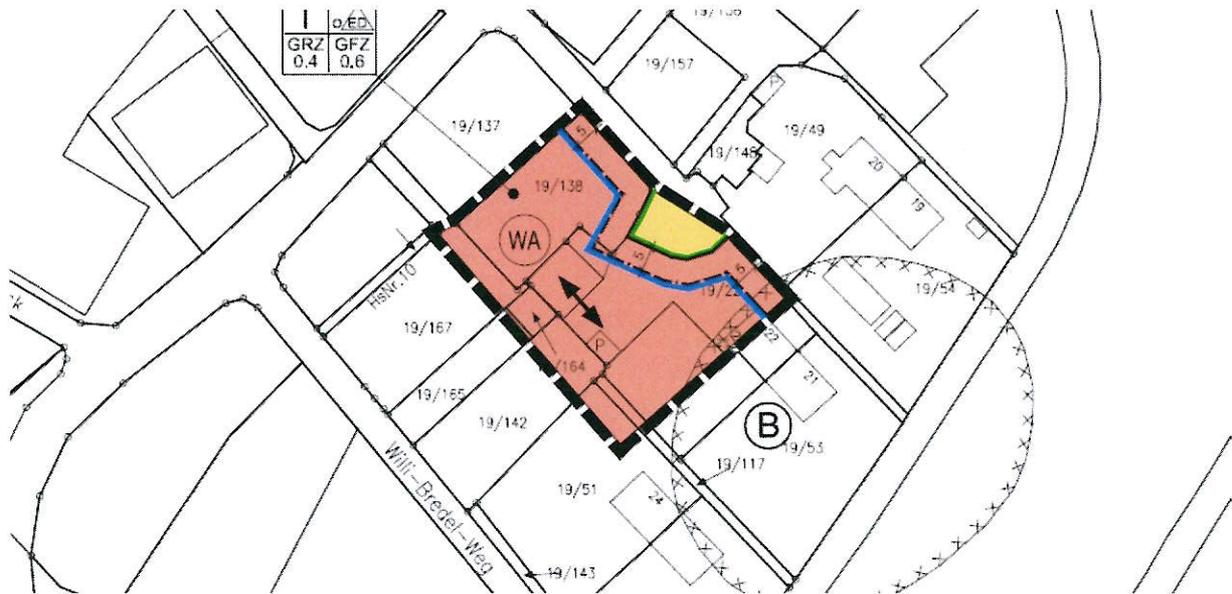
Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht damit den Darstellungen und berücksichtigt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Klarzustellen ist zudem, dass der Änderungsbereich bisher schon als WA-Gebiet festgesetzt war und insoweit nicht verändert wird.

7 Festsetzungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich unter Anpassung der Festsetzungen an die heute bestehenden Grundstücksgrenzen unter Beachtung auch der vorhandenen Verkehrsflächen und somit gesicherter Erschließung.

Der bisher unterbrochene durch die Baugrenze abgegrenzte überbaubare Bereich wird nunmehr geschlossen, die hier betroffenen Grundstücke sind somit zukünftig bebaubar:



Auszug Planzeichnung der 3. Änderung - Entwurf

Alle übrigen Festsetzungen in der Fassung der Satzung der 1. Änderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung einschl. der Festsetzungen in Textform (siehe Anlage) werden unverändert übernommen. Eine ergänzende Regelung mit Bezug auf den Ursprungsplan wird wie folgt aufgenommen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen:

§ 1 Verhältnis zum Ursprungsplan

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes - Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ - für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert.

Insoweit wird auch auf die sonstigen, hier nicht unmittelbar betroffenen Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

Mit diesen Änderungen wird dem Planungsziel im Sinne einer Nachverdichtung und einer verbesserten Ausnutzung bei schon bestehender Erschließung entsprochen.

Somit wird den Vorgaben im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll, ausdrücklich entsprochen.

Die Planung liegt insoweit ausdrücklich auch im öffentlichen Interesse.

8 Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück bzw. die Flächen des Plangebietes liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind unmittelbar erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Die Hinweise der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises sowie die geltenden Richtlinien zum Bau von Erschließungsstraßen werden beachtet.

9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im Plangebiet ist weitgehend über die Anlagen in der Inselstraße bzw. der davon abzweigenden Stichstraße vorhanden; hier sind allenfalls Ergänzungen in Form von erweiterten Hausanschlüssen im Bereich der Stichstraße erforderlich.

Mit allen Versorgungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Koordinierung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Telekom-Leitungen:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, RS.PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NOPTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden. Die Schutzhinweise zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.

Gas- und elektronische Leitungen

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH. Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Dazu ist bis 14 Tage vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich. Für die Einweisung vor Ort wird das Formblatt der E.DIS Netz GmbH "Einweisung" verwendet.

Folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen sind zu beachten (liegen der Gemeinde vor):

- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG"
- "Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS AG "
- "Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS AG"

Müllsammelbehälter:

Die Anlieger der Stichstraße müssen ggf. ihre Müllsammelbehälter an die Inselstraße verbringen und dort aufstellen, da die Stichstraße wegen nicht ausreichender Wendemöglichkeiten für Lkw in der Regel nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren wird.

Brandschutz:

Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird vorsorglich auf die notwendige Verbindung der Baugrundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erfüllung des § 4 LBauO M-V hingewiesen. Darüber hinaus ist für das Baugebiet eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Dieses ist über entsprechende Einrichtungen der Löschwasserbereitstellung wie z.B. Hydranten sicherzustellen.

10 Naturschutz / Grünordnung / Umweltbelange

In Verfahren nach § 13 BauGB kann (seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.2007) auf die Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) und den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Innerhalb des Planänderungsbereichs werden im Verhältnis zur bisherigen baulichen Nutzung (Nebenanlagen, in der Vergangenheit bereits z.T. ebenfalls versiegelte Flächen – siehe auch folgendes Luftbild) keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die mögliche zu versiegelnde Grundfläche wird im Verhältnis zur bisherigen Nutzung nicht substantiell erhöht, zudem werden sonstige naturschutzfachlichen Belange erkennbar nicht berührt und auch eine Betroffenheit der umweltrelevanten Schutzgüter ist nicht ersichtlich.

Aus diesen Gründen wird auf eine weitergehende Abarbeitung der Eingriffsregelung oder auch eine Umweltprüfung verzichtet.

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten unverändert (siehe Anlage).

11 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da die überplanten Flächen im Vergleich sehr klein sind und insoweit keine negativen Veränderungen eintreten werden.

Im Übrigen dienen alle Maßnahmen der Nachverdichtung im Sinne einer optimierten Ausnutzung des verfügbaren und erschlossenen Baulandes den o.g. Zielsetzungen, da im Umfang der hier geschaffenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Bereiche vermieden oder gemindert wird.

12 Immissionsschutz

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

Die Standortsituation des benachbarten MatDPMüritz hat sich durch Aufgabe des BW-Standortes in der Zwischenzeit geändert, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass hier keine Beeinträchtigungen zur Planung vorliegen.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

13.2 Bodenkontaminationen

Zum Ursprungsplan in der Fassung der Satzung der 1. Änderung wurde festgestellt, dass angrenzend zum hier mit der 3. Änderung betroffenen Teil des Plangebietes Altlasten gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V, die dem geplanten Vorhaben auf dem ehemaligen Gebiet der Wohnbebauung vor 1945 entgegenstehen, nicht bekannt sind.

13.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, indem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baufähndung“ herangezogen werden.

In der Planzeichnung ist folgender Hinweis aufgenommen:

1. **Kampfmittel: Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, indem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Vor Baubeginn sind Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.**

13.4 Städtebauliche Werte

Dem Bebauungsplan liegen folgende städtebaulichen Werte zugrunde:

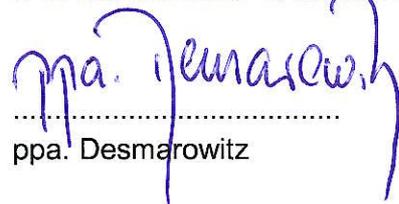
Geltungsbereich:	2.200 m ²
WA:	2.055 m ²
Straße	145 m ²

14 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Rechlin ausgearbeitet worden.

Wallenhorst, 2020-09-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


.....
ppa. Desmarowitz

Die Begründung hat zusammen mit der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ der Gemeindevertretung Rechlin beim Satzungsbeschluss in der Sitzung am 24.09.2020 vorgelegen.

Rechlin, den 19.11.2020


.....
Bürgermeister



Anlage: Textteil B zur Satzung in der Fassung der 1. Änderung:**§ 1 Verhältnis zum Ursprungsplan**

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes - Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Rechlin- Nord“ - für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert.

Diese werden hier nachfolgend nachrichtlich abgedruckt:

Textliche Festsetzungen**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB****§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- 1.1 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert in "WA-Gebiete" und "WA 1- Gebiete".
- 1.3 In den "WA-Gebieten" sind
- a) allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - b) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.4 In den "WA 1-Gebieten" sind:
- a) allgemein nur zulässig gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

§ 2 Sockelhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes 0,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Traufenhöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. Traufenhöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise 3,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m nicht überschreiten, bei dreigeschossiger Bauweise 8,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Firsthöhe gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die max. Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante First: 9,50 m nicht überschreiten.

§ 5 Firstrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig.

§ 6 Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei verkehrsberuhigtem Ausbau je 500 m² Straßenfläche ein öffentlicher Parkplatz herzustellen.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) mit einer ausgewiesenen Breite von mehr als 6,50m ist je 100 m² Straßenfläche ein Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 – 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde, Spitzahorn, Rotdorn.

In den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) mit einer ausgewiesenen Breite von weniger als 6,50 m ist je 200 m² Straßenfläche ein Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 –14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde , Spitzahorn, Rotdorn.

An den öffentlichen Verkehrsflächen Amselweg, Planstraßen E, F, G und H sind auf den unbebauten Grundstücken jeweils 2 Bäume (Rotdorn Hochstämme, 3x verpflanzt, 12 –14cm Stammdurchmesser) als Baumtore zu den Grundstückseingängen anzupflanzen.

Auf den öffentlichen Parkflächen und den GST– Hotel ist je 4 Stellplätze jeweils 1 Baum als Hochstamm anzupflanzen mit 12 – 14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt; Baumarten: Winterlinde, Spitzahorn.

§ 8 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Im Bereich Müritz–Ufer:

- Extensive Wiesennutzung; Mindestmahd einmal innerhalb von 2 Jahren mit Abtransport des Mähgutes oder Nutzung als Weide mit zwei GVE (Großvieheinheiten) je Hektar.
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen; Anpflanzen von Kopfweiden in Gruppen von 5 – 7 Stück zum Ersatz von abgängigen Strukturen (Pflegeschnitte alle 2 – 3 Jahre).
- Anpflanzung von weiteren kleinen Gehölzinseln und Einzelbäumen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu wählen.

Im Bereich des ausgewiesenen Hotels:

- Erhaltung des Baumbestandes außerhalb des Baugrundstückes und Ergänzung durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

Extensive Wiesennutzung; Mindestmahd einmal innerhalb von 2 Jahren mit Abtransport des Mähgutes oder Nutzung als Weide mit zwei GVE (Großvieheinheiten) je Hektar

Im Bereich des Claassees:

- Nach Beseitigung der baulichen Anlagen sind die Baugruben mit Boden zu verfüllen und anschließend bei größeren Lücken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, kleinere Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Bereich der Waldfläche im Süden des Plangebietes (siehe Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes)

- Umwandlung eines Pappelwaldes in einen Laubmischwald

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO M–V / mit örtlichen Bauvorschriften**§ 1 Dachausbildung**

Die Ausbildung der Dächer muss mit einer Dachneigung von 30 ° – 48° erfolgen, zulässig sind nur Sattel– oder Walmdächer.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können auch mit einem Flachdach errichtet werden.