SATZUNG DER STADT REHNA

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Milchsteig"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1	I
GRZ 0,3	E

WA 2	I
GRZ 0,3	ED

WA 3	I
GRZ 0,3	E

WA 4	I
GRZ 0,3	E

WA 5	I
GRZ 0,3	E

WA 6	I
GRZ 0,3	E

WA 7	I
GRZ 0,3	ED

WA 8	I
GRZ 0,3	E

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesezes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

0,4 kV - Kabel, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Spielplatz, öffentlich

Hausgarten, privat

Wiese, Bewirtschaftungsfläche für das Regenrückhalte-becken, privat

Wegebegleitgrün, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 16 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzone II (TWSZ II)

R — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Regenrückhaltebecken/Versickerungsmulde

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger

2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der Feuerwehr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Gebäude aus Luftbild

Gebäude eigene Erhebungen, Lage ungenau

vorhandene Flurstücksgrenzen

93/6 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung

Wirtschaftsweg

*1 — geändert gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, mit lfd. Nummerierung

3. Nachrichtliche Übernahme

BD — Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen, Kategorie 1 gemäß § 1 Abs. 3 DSchG MV

Unverbindliche Planerläuterung

Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Inhalt der 4. Änderung ist in dem Teil A - Planzeichnung:

*1a die Umwidmung von Ausgleichsflächen in private Hausgärten,

*1b die Umwidmung von Ausgleichsflächen in Allgemeine Wohngebiete,

*2 die Korrektur von Baugrenzen,

*3 die Korrektur der Lagedarstellung des Regenrückhaltebeckens/der Versickerungsmulde einschließlich der Zuwegung,

*4 die Korrektur der Lagedarstellung einer Wegeverkehrsfläche im Süden des Plangebietes,

*5 die Korrektur von Flächen mit Anpflanzgeboten,

*6 die Korrektur der Lagedarstellung des öffentlichen Spielplatzes,

*7 die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität".

Dementsprechend werden die textlichen Festsetzungen angepasst. Darüber hinaus wird im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung eine neue Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Rehna vom 06.05.2021 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Rehna, umfassend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 i. d. F. der 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. **Allgemeines** (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
Die Festsetzungen des Teil B - Text des Ursprungsplanes einschließlich der 2. und 3. Änderung
- zur baulichen Nutzung unter Punkt 1 und
- zu den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 3

gelten unverändert fort.
Es gilt die BauNVO zum Zeitpunkt des Ursprungsplanes.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der Punkt 2. „Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege" wie folgt neu gefasst:

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

2.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als Spielplatz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielgeräten ist zulässig. Freiflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und regelmäßig zu mähen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten; Pflegeschnitte sind zulässig.

2.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Bewirtschaftungsfläche für das Regenrückhaltebecken" ist als Landschaftsrasen anzulegen und regelmäßig zu mähen. Die Anlage einer befestigten, teilversiegelten Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist zulässig.

2.3 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün" sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Rasen und Ziergehölzen zu bepflanzen.

2.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind nur für die Nutzung als Hausgarten notwendige oder geeignete bauliche Anlagen (z. B. Geräteschuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² je zu einem Baugrundstück dazugehörigem Hausgarten zulässig.

Hinweise

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 14 040 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto LRO-030 „Naturwald Kirch Kogel" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Rehna und der Landesforst M-V.

Die Stadt Rehna hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Alle sonstigen Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten unverändert fort.

Es ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal, „Rehna, Fundplatz 10", befindet sich auf dem Flurstück 65/9, Flur 3, in der Gemarkung Rehna.
Es ist der Umgebungsschutz angrenzender Baudenkmale (Gemarkung Rehna, Flur 3, Flurstück 61) betroffen.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V) Abteilung Landesarchäologie) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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 bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Verwaltung des Amtes Rehna, FB 3 Bau und Ordnung, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 3, Gemarkung Rehna, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Apolony, Rehna, vom 01.09.1997; rechtskräftige Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Rehna hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig" beschlossen.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 21.09.2020 beteiligt worden.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (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 27.04.2020 bis zum 29.05.2020 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 18.04.2020 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 15.04.2020 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung am 27.08.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 während der Dienststunden in der Verwaltung des Amtes Rehna, FB 3 Bau und Ordnung, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet unter www.rehna.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 24.09.2020 durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung sowie im Internet unter www.rehna.de bekannt gemacht worden.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 11.06.2021 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rehna, den 14.06.2021 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

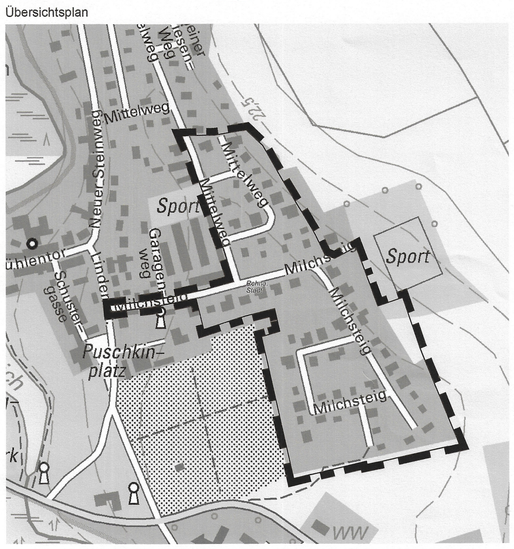
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 06.05.2021. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Rehna, den 24.6.21 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.6.21 in der „Schweriner Volkszeitung" sowie im Internet unter www.rehna.de 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Stadt Rehna, den 01.07.21 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

STADT REHNA

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Milchsteig"

gelegen östlich der Ortslage Rehna, begrenzt im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Reitplatz, im Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch einen Friedhof, die Lindenstraße und einen Garagenkomplex, im Norden durch Wohnbauflächen

SATZUNGSBESCHLUSS

06.05.2021