

**Gemeinde Rechlin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**  
**"Wohngebiet Kleine Müritz"** (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

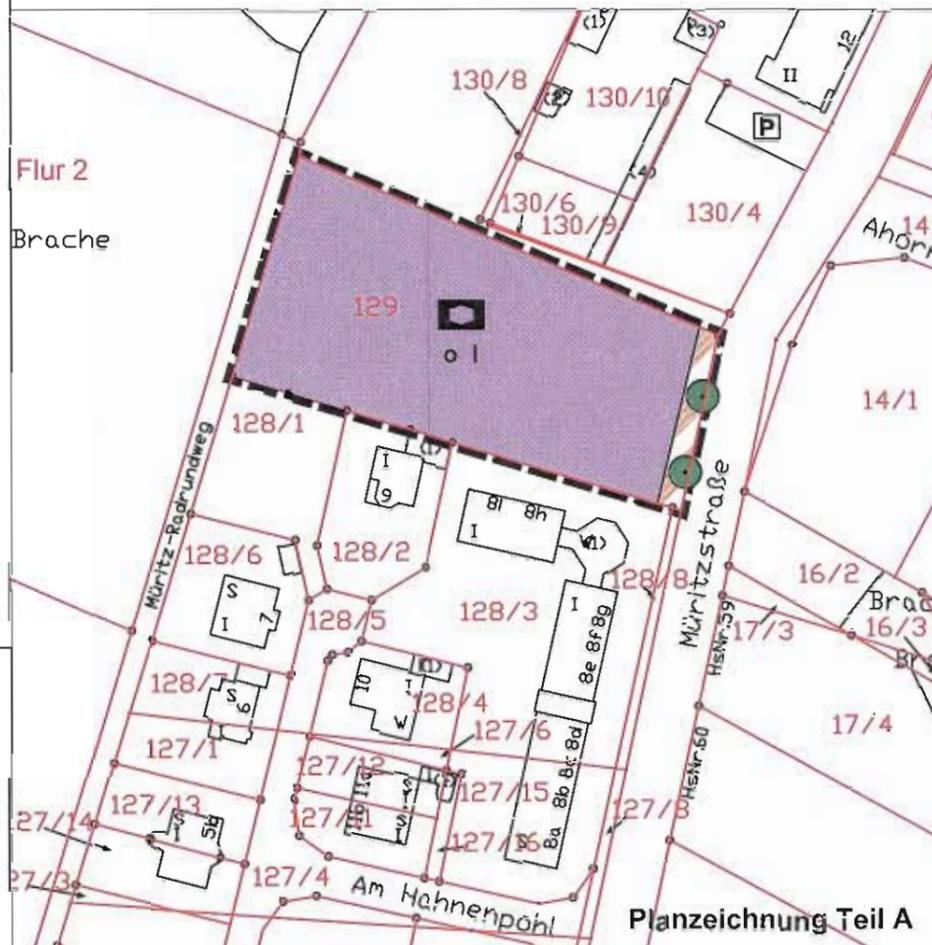
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rechlin vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Rechlin vom 27.10.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 13a Abs.3 Satz 1 BauGB am 14.01.2017 im Müritz-Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung Rechlin hat am 27.04.2017 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am ..... im Müritz-Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Rechlin hat am ..... die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am ..... ortsüblich im Müritz-Anzeiger Nr. ....



**Planauszug 1. Änderung B-Plan Nr. 9 "Wohngebiet Kleine Müritz"**



**Auszug Planzeichnung der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 9 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung**

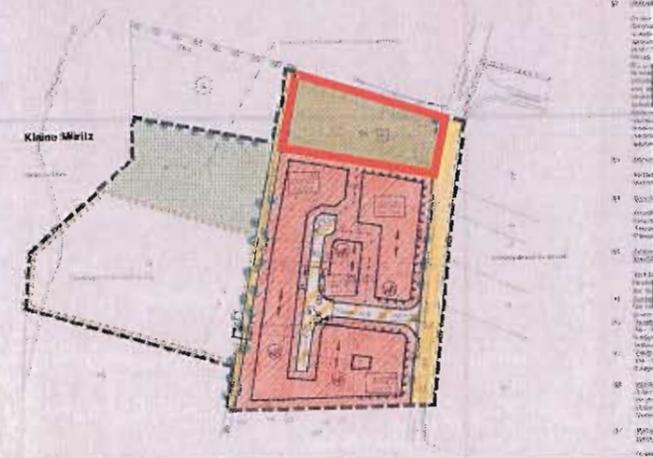
Geltungsbereiches der 1. Änderung

**GEMEINDE RECHLIN**  
**LANDKREIS MÜRITZ**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 9**  
**"WOHNGEBIET KLEINE MÜRITZ"**  
**M. 1:1000**

- Satzung -



TEIL A: PLANZEICHNUNG



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Planfestsetzungen**
- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
  - Zweckbestimmung Kindergarten
  - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 9 /1 /1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
  - offene Bauweise § 9 /1 /2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
  - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
- gesetzlich geschützter Baum in Reihe an der Müritzstr. § 19 NatSchAG M-V
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - vorh. Gebäude lt. Kataster

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
 1.0 Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 16.Juli bis 14.März durchzuführen.

**HINWEISE:**

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Gemeinde Rechlin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**  
**"Wohngebiet Kleine Müritz"** (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Rechlin, über Amt Röbel-Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz  
 Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg, Milarch Str. 1, 17033 Neubrandenburg  
 Dipl.-Ing. R. Nietiedt, M. Sc. A. Jastrzebska  
 Plan: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Kleine Müritz"  
 N:\2016B094\dwg\Entwurfsbeschluss 27.04.2017.dwg  
 Phase: Entwurf  
 Datum: 27.04.2017

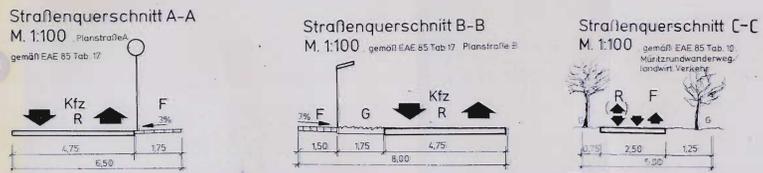
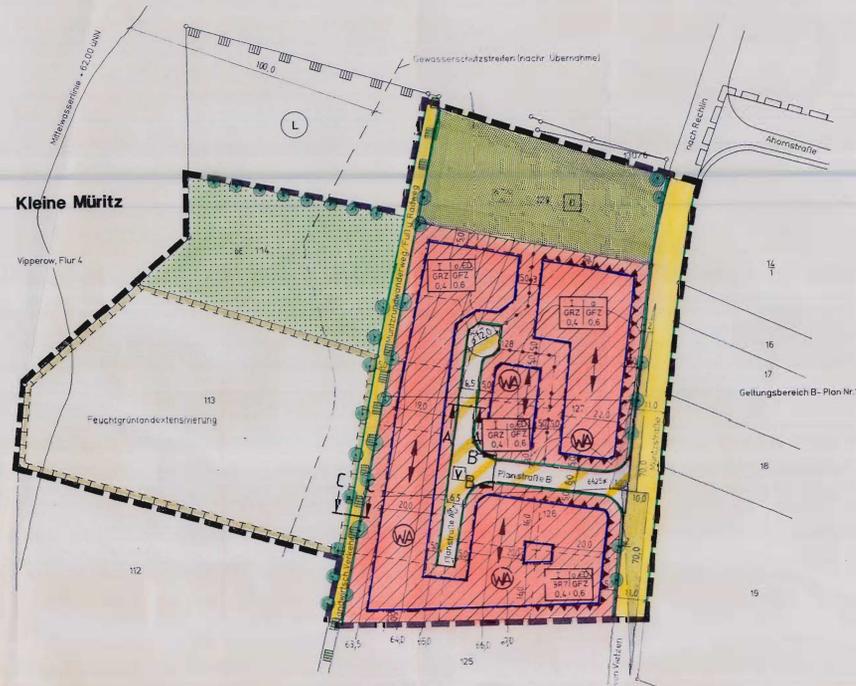
M: 1:1000

# GEMEINDE RECHLIN LANDKREIS MÜRITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WOHNGEBIET KLEINE MÜRITZ" M. 1:1000

## - Satzung -



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 4 i.V.m. § 1 BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 i.V.m. § 1 (4) u. (6) BauNVO sind allgemein zulässig:  
- Wohngebäude,  
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmeweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,  
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sonstige nicht störende Gewerbe.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
In der ersten Bauzeile entlang der "Müritzstraße" sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur "Müritzstraße") in den Lärmpegelbereich IV (erf.  $R_{w,ext} = 40dB$ ) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die um mindestens 90° von der Straße abgewandten Seiten (Nord- und Südseiten) gilt der Lärmpegelbereich III (erf.  $R_{w,ext} = 35dB$ ). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüften vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.  
In der ersten Bauzeile sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, dass eine Abschirmung gegenüber der "Müritzstraße" durch die geplante Bebauung eintritt.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
Im Bereich der in der Planzeichnung Teil A dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.
- Geschossflächenzahl**  
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte max. Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.
- Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB/Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**  
Der Bezugs- und Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Sockelhöhe, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie (Grundstücksachse) mit der Straße und der dortigen Höhe.  
a) Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)  
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes, darf gemessen von Bezug- und Höhenpunkt 0,50m nicht überschreiten.  
b) Traufenhöhe  
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes mit Dachhaut, 3,50m nicht überschreiten.  
c) Firsthöhe  
Die Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens, 10,00m nicht überschreiten.
- Anpflanzungssetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich ist pro angefangene 150m<sup>2</sup> je ein hochstämmiger Laubbau heimischer Arten (Eiche, Linde und / oder Ahorn, 14-16cm Stammdurchmesser, 3x v.m.B.) in der Verkehrsfläche zu pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
In der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß städtebaulicher Vertrag vom 01.09.01 (zwischen der Frey GbR und der Gemeinde Rechlin) zu verfahren. Die Grundeigentümer stellen die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstücks 113 zur Durchführung vom innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß LOF zur Verfügung. Die Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen haben durch die Grundstückseigentümer gemäß § 3 des städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.

#### B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBauO M-V)

- Dachausbildung**  
Die Ausbildung der Dächer muss mit einer Dachneigung von 25° - 50° erfolgen, zulässig sind nur Sattel-, Walz-, Krüppelwal- oder Mansarddächer. Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können mit einem Flachdach errichtet werden. Reflektierende oder spiegelnde Materialien auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

#### C: Hinweise

- Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 15 (5) LNatSchG M-V)**  
In dem Lageplan der Ersatzmaßnahmen zum Landschaftsökologischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 9 dargestellte Fläche wird als nördliche Abgrenzung der zukünftigen Friedhofserweiterungsfläche eine natürliche Anpflanzung auf einem 50 x 70 breiten Streifen erfolgen.  
Es sind Bäume und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:  
Sand- Birke  
Eingriffiger Weißdorn  
Rot- Buche  
Faulbaum  
Schlehe  
Stiel- Eiche  
Trauben- Eiche  
Hunds- Rose  
Selt- Eiche  
Grau- Weide  
Eberesche  
Betula pendula  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Fraxinus alnus  
Prunus spinosa  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Rosa canina  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Sobus aucuparia
- Bezüglich der Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der entsprechenden Zuordnung der Maßnahmen bzw. Flächen zu den Bauflächen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abgeschlossen.
- Im Nordteil des Plangebietes wird ein slawischer Siedlungsplatz vermutet. In Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde im Frühjahr 1999 im Anwesenheit von Vertretern vom Landesamt für Bodendenkmalpflege, der Gemeinde Rechlin und dem Erschließungsträger Schuttschilde auf den Flurstücken 128 und 129 durchgeführt. Die Suchschnitte haben den Fund von Bodendenkmälern nicht bestätigen können. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation ist nicht notwendig, eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.
- Das Vorhandensein militärischer Altlasten wurde vom Landesamt für Katastrophenschutz M-V weitestgehend verneint. Das Plangebiet wurde als ein nicht kampfmittelbelasteter Bereich benannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände und Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
- Bei Verstößen gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 der LBauO M-V wird dieses als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 LBauO M-V geahndet.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG -PlanVZ 1990-

- Bestandsangaben**  
- - - - - Gemarkungsgrenze  
- - - - - Flurgrenze  
- - - - - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Denkmal  
- - - - - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 5 bis 11 der BauNVO  
§ 1 bis 11 der BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse (Z)  
I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze  
GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
o offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
Einzel- und Doppelhaus (zulässig)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich (Anpflanzung eines Hochstammes/ je 150m Straßenlänge)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Rad- und Fußweg; landwirtschaftlicher Verkehr
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
öffentliche Grünfläche  
Parkanlage  
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Großes Land" (nachr. Übernahme)  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
§ 9 Abs. 6 BauGB  
Bodendenkmal (slawischer Siedlungsplatz, nachr. Übernahme)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Geltungsbereich bewirtschafteter Bauungspläne, B-Plan Nr. 1 (hier: "Oberbergelied-Stadt")  
Sichtdreiecke, zwischen 6,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtlinien freizuhaltende Fläche  
Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugelbieten oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anläufe und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
geplante Strassenhöhe (Gradient)

Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Kleine Müritz“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1997 I S. 137) zuletzt geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 05. 09. 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612 geändert durch das Gesetz vom 21. 07. 1998 (GVBl. M-V S. 647, 675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. 02. 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 02. 1993
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23. 04. 1993 erfolgt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Landesplanungsbehörde) ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25. 02. 1993 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25. 02. 1993 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. 12. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
1. Beteiligung : 06. 05. 93  
2. - : 20. 12. 93  
3. - : 10. 09. 98
- Die Gemeindevertretung hat am 28. 10. 99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
1. Beschluss : 25. 03. 93  
2. - : 3. 12. 93  
3. - : 03. 09. 98
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. 12. 98 bis zum 04. 04. 2000 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15. 06. 00 in Aushang in der Zeit vom 14. 06. 2000 bis zum 04. 07. 2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
oder:  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.  
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 24. 06. 00 bis zum 24. 07. 2000 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15. 06. 00 in Aushang in der Zeit vom 14. 06. 2000 bis zum 04. 07. 2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
oder:  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V, wurde am 23. 04. 02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. 04. 02 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Landkreises Müritz am 23. 04. 2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. 04. 2002 erfüllt, die Landkreises Müritz bestätigt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 23. 04. 2002 im Müritz-Anzeiger - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23. 04. 2002 bis zum 04. 07. 2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23. 04. 2002 in Kraft getreten.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Planungsstand: 2002-04-10

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.  
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 24. 06. 00 bis zum 24. 07. 2000 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15. 06. 00 in Aushang in der Zeit vom 14. 06. 2000 bis zum 04. 07. 2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.  
oder:  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V, wurde am 23. 04. 02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. 04. 02 gebilligt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Landkreises Müritz am 23. 04. 2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. 04. 2002 erfüllt, die Landkreises Müritz bestätigt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am 23. 04. 2002 im Müritz-Anzeiger - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23. 04. 2002 bis zum 04. 07. 2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23. 04. 2002 in Kraft getreten.

Rechlin, den 23. 04. 2002  
Der Bürgermeister

Planungsstand: 2002-04-10

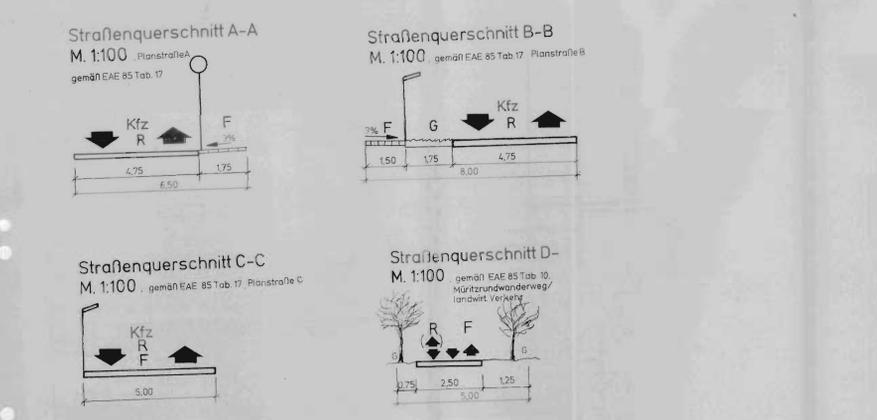
Gemeinde Rechlin  
Landkreis Müritz  
Bebauungsplan NR. 9  
"Wohngebiet Kleine Müritz" - Satzung

Bebauungsplan Maßstab 1:1000

# GEMEINDE RECHLIN LANDKREIS MÜRITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WOHNGEBIET KLEINE MÜRITZ" M. 1:1000

- Satzung -

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: Textliche Festsetzungen

### A: Planungserrechtliche Festsetzungen

- Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 4 IV m. § 1 BauNVO**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 (4) u. (6) BauNVO sind allgemein zulässig:  
- 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,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
In der ersten Bauzeile entlang der "Mürtzstraße" sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur "Mürtzstraße") in den Lärmpegelbereich IV (erf.  $R_{w,ext} = 40dB$ ) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" einzustufen. Für die um mindestens 90° von der Straße abgewandten Seiten (Nord- und Südseite) gilt der Lärmpegelbereich II (erf.  $R_{w,ext} = 35dB$ ). Um für die Schlaf- und Wohnräume notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigungs- oder anzuzeigenden Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.  
In der ersten Bauzeile sind Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, daß eine Abschirmung gegenüber der "Mürtzstraße" durch die geplante Bebauung eintritt.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)**  
Im Bereich der in der Planzeichnung Teil A dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.
- Geschosflächenzahl**  
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Wohnschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzüge und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die in der Planzeichnung festgesetzte max. Geschosflächenzahl (GFZ) anzuwenden.
- Gebäudehöhen (gem. § 3 (2) BauGB / Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**  
Der Bezug- und Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Sockelhöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie (Grundstüßachse).  
a) **Sockelhöhe** (Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens)  
Die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens in der Mitte des Gebäudes, darf gemessen von Bezug- und Höhenpunkt 0,50 m nicht überschreiten.  
b) **Traufhöhe**  
Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit Dachtrauf, 3,50 m nicht überschreiten.
- Anpflanzfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> je ein hochstämmiger Laubbau heimischer Arten (Eiche, Linde und / oder Ahorn, 14-16 cm Stammdurchmesser, 3x v.m.B.) in vier Verkehrsfläche zu pflanzen.  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume nördlich und südlich der Planstraße C sind hochstämmige Laubbäume heimischer Arten (Eiche, Linde und / oder Ahorn, 14-16 cm Stammdurchmesser, 3x v.m.B.) vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Feuchtwiesenbereich" ist 3x jährlich ein Ausmagerungsschnitt durchzuführen.
- Externe Kompensationsmaßnahme (gem. § 15 (5) LNatG M-V)**  
In dem Lageplan der Ersatzmaßnahme zum Landschaftsökologischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 9 dargestellte Fläche soll als niedrige Abgrenzung der zukünftigen Friedhofserweiterungsfläche eine naturnahe Anpflanzung auf einem 20,0 m breiten Streifen erfolgen.  
Es sind Bäume und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:  
Sand-Eiche, Eingriffiger Weißdorn, Rot-Buche, Faulbaum, Schlehe, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hundsrösse, Sal-Eiche, Grau-Weide, Eberesche, Betula pendula, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Fraxinus alnus, Prunus spinosa, Quercus robur, Quercus petraea, Rosa canina, Salix caprea, Salix cinerea, Sotus aucuparia

### B: Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBauO M-V)

- Dachausbildung**  
Die Ausbildung der Dächer muß mit einer Dachneigung von 25° - 50° erfolgen, zulässig sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln oder Mansarddächer.  
Gargen und Nebengiebeln gem. § 12 und 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können mit einem Flachdach, Satteldach oder Walmdach errichtet werden.
- Hinweise**
  - Bezüglich der Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der entsprechenden Zuordnung der Maßnahmen bzw. Flächen zu den Bauflächen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde abgeschlossen.
  - Im Nordteil des Plangebietes wird ein slawischer Siedlungsplatz vermutet. In Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde im Frühjahr 1999 in Anwesenheit von Vertretern vom Landesamt für Bodendenkmalpflege, der Gemeinde Rechlin und dem Erschließungsträger Suchschnitte auf den Flurstücken 128 und 129 durchgeführt. Die Suchschnitte haben den Fund von Bodendenkmälern nicht bestätigen können. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation ist nicht notwendig, eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.
  - Das Vorhandensein militärischer Altlasten wurde vom Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg Vorpommern weitgehend ausgeräumt, das Plangebiet wurde als ein nicht kampfmittelbelasteter Bereich benannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände und Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaftsdienst zu benachrichtigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Denkmal
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - Zahl der Vollgeschosse, aus Mindest- und Höchstgrenze
    - GFZ Geschosflächenzahl
    - GRZ Grundflächenzahl
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Abweichende Bauweise (Länge der Hausform größer 50m)
    - Einzel- und Doppelhaus (zulässig)
    - Baugrenze

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

- Strassenverkehrsfläche
- Streifenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Anpflanzung eines Hochstammes je 150m Straßenlänge)
- verkehrsberuhigter Bereich

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Großseeland"
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25b BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§§ 8 Abs. 6 BauGB)
  - Bodendenkmal (slawischer Siedlungsplatz, nachr. Übernahme)

### Sonstige Planzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne, hier B-Plan Nr. 1
- Sichtdreiecke, zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche
- Hauptfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

## Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Kleine Müritz"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GVBl. M-V. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom: und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum durch Abdruck in der am erfolgt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Landesplanungsbehörde) ist beteiligt worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden./Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in Aushang; in der Zeit vom bis zum durch Aushang - örtlich bekanntgemacht worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

7. Der substantielle Bestand an Flurstücken am wird die richtig dargestellt beschneigt. Die lagerrichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

## 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in Aushang; in der Zeit vom bis zum durch Aushang - örtlich bekanntgemacht worden.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestaffelten Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Landesamts Müritz mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Landesamts Müritz bestätigt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Zeit vom bis zum durch Aushang - örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Vorzeichnung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fristigkeit und Befreiung von Rechtsbehelfsansprüchen (§§ 44, 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rechlin, den: Der Bürgermeister

