Satzung der Stadt Rehna über Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **04.06.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... gemäß Hauptsatzung erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom .... bis zum .... im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna während der Dienststunden des Bauamtes erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am .... beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von .... bis .... im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna , während der Dienst-stunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung am .... in der .... mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Rehna, ...

   ....

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am .... / .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Rehna, ...

   ....

   Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt.

    Rehna, ...

    ....

    Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermesser

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

    Rehna, ...

    ....

    Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... gemäß Hauptsatzung in der .... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Rehna, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
    Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

    Rehna, ...

    ....

    Siegelabdruck Der Bürgermeister

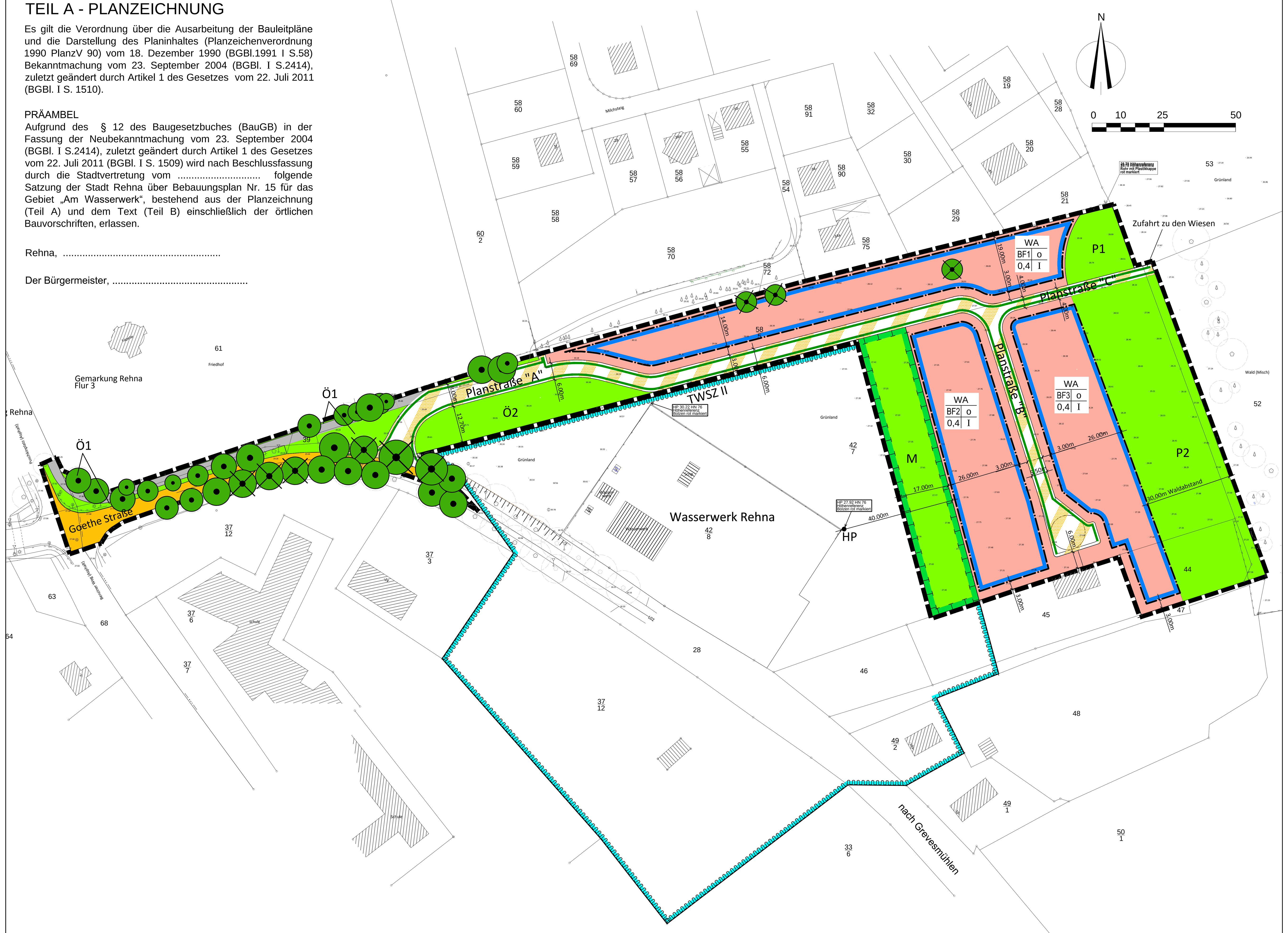
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58) Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .... folgende Satzung der Stadt Rehna über Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Rehna, ...

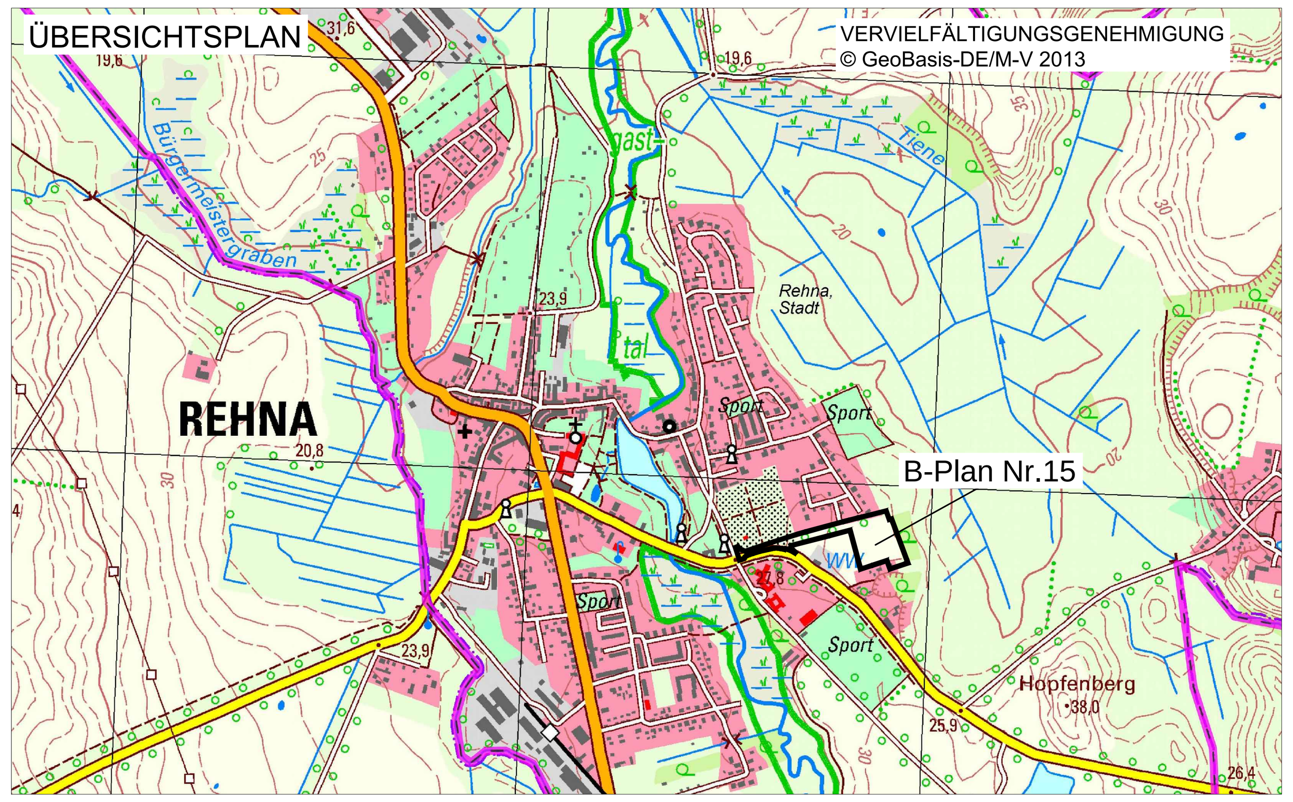
Der Bürgermeister, ...



Hinweise

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
3. Am Südrand der Gehölzstruktur (Festsetzung 3.1) sind 2 Lesesteinhaufen anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken.
4. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen das Aufsuchen von Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann. Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Brutvögel bis zum 29. Februar abzuschließen.
5. Das überplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III des Wasserwerkes Rehna (Verordnung (Entwurf) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WF Rehna von 2006) und damit sind die entsprechenden Schutzgebietsanforderungen der Anlage 3 in der Planung und Ausführung zu beachten. Diese Anlage ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan.
6. Für die Verlegung der Schmutzwasserleitungen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen ist das Arbeitsblatt der ATV-DVWK-A 142 - Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten - einzuhalten.
7. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswassers in die stadteigene Regenwasserleitung zu erfolgen.
8. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich 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 (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.
9. Für die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Fußgängerüberweg am Schulstandort ist eine Abstimmung der Ausbauplanung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei ggf. nur teilversiegeltem Ausbau als Pflastergranddecke oder der Verwendung von Wurzelbrücken zu beachten.
10. Ersatz Linde / Alleebäume-gesonderte Verfahren

ÜBERSICHTSPLAN



VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG
© GeoBasis-DE/M-V 2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen Planstraße "A"
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö/P — Grünfläche
- Ö — öffentliche Grünfläche 1 - 2
- P — private Grünfläche 1 - 2

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERVERSORGUNG, DEN HOCHWASSWERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (künftige Trinkwasserschutzzone TWSZ II)

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

- M — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung

- Bäume
- Rodung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Wohngebäude / Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 58/5 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- HP — örtlicher Höhenfestpunkt HP 27,92
- Zaun

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Gebietscharakter
Baufeld — BF1	o	Bauweise
0,4	I	Geschossigkeit
		Grundflächenzahl

Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern 1, 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zwischen den Planstraßen „A“ und „B“ und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Eingeschossigkeit mit max. 4,20 m über den örtlichen Höhenbezugspunkt HP 27,92 festgesetzt. Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.5 Gemäß § 15 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind innerhalb der Maßnahmefläche **M** (Trinkwasserschutzzone II) die Anlage von Teichen unzulässig.

2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB

2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen **P1** und **P2** sind im Waldabstand nach § 2 der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen, sowie gärtnerische Nutzungen und Ausstattungen der Freiflächen zulässig. Dabei darf die Versiegelung innerhalb dieser Flächen 25 % nicht überschreiten.
Die privaten Grünflächen **P1** und **P2** sind als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, oder als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Verwendung von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

2.2 Die öffentlichen Grünflächen **Ö1** und **Ö2** sind als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Befahrbarkeit der Flächen ist zulässig. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig sind Ausstattungen der Freiflächen und Gehölzpflanzungen.

2.3 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **M** mit 1.690 m² ist als Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen landschaftsgärtnerisch, als Grabeland anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die gärtnerische Nutzungen ist unter Beachtung des Verbots der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in der TWSZ II zulässig.

3. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:3.1In der Gemarkung Rehna, Flur 1 ist auf den Flurstücken 19/2 (5.110 m²) sowie 20/2 (4.000 m²) und 16/2 (1.230 m²), jeweils teilweise, eine Umpflanzung der Fläche (außer Bestandshecke zur Radegastniederung), mit einer 4-reihigen Hecke, die gleichzeitig den Innenraum abschirmt und ökologisch aufwertet, vorzunehmen. (247m x 10m Hecke, Sträucher und Heister entsprechend Pflanzliste, Reihenabstand 2m, Pflanzabstand -1/2/4. Reihe von außen Sträucher 1,5m- 3. Reihe Heister 3m) Zwei Lesesteinhaufen und die Rot-Eichen (Ausgleich Straßenbauamt) sind in die Hecke zu integrieren. Die verbleibende Fläche wird über Sukzession zu einschürigem Grünland entwickelt / aufgewertet.
Auf dem Flurstück 19/2 ist der Bereich für Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Straßenbauamtes Schwerin zu beachten.

3.2 Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Radegast , Flur 1, Flurstücke 40, 43/2, 43/5, 43/8 und 43/9 die Moorrenaturierung des Neuendorfer Moores auf einer Fläche von 50,6523 ha mit einem Flächenäquivalent von anteilig 5.807 FÄ zugeordnet. Die Einzahlung auf das Ökokonto Neuendorfer Moor hat vor in Kraft treten der Satzung durch die Stadt Rehna zu erfolgen.

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz
jeweils südliche exponierte Seite der Hecke

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe

jeweils nördliche exponierte Seite der Hecke sowie Innenreihe

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa arvensis	Kriechrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Bäume 2x verpflanzt STU 16-18 cm oder Heister 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulla pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Tilia cordaa	Winter-Linde

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet Nr. 15 „Am Wasserwerk“

4.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

4.2 In den Baufeldern sind Dachneigungen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 18 bis 50 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

4.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen. Am Tag der Abholung durch den Entsorger sind die Tonnen an die Planstraßen "A" bzw. „B“ zu stellen.

4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinn des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

5. Klimaschutz gemäß § 9 Abs. 23b BauGB

5.1 Auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude ist die Anordnung von Solaranlagen oder anderen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. 5.2In den Baufeldern sind Luftwärmetauscher und Windenergieanlagen sowie Erdwärmeheizungsanlagen(Pumpen) und die Nutzung von Heizöl aufgrund der Lage in der TWSZ III unzulässig.

Auslegungsexemplar

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	**Juli 2013**
Vorentwurf:	November 2012
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Rehna über Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Am Wasserwerk“

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Juni 2012
VERMESSUNGSBÜRO APOLONY
Dipl.-Ing. Ulrike Schirm
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Markt 1, 19217 Rehna
Tel.: 038872 – 60325 Fax: 038872 – 60364 Mail: info@geo-land-mv.de

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice

Maßstab 1 : 1000