# Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet "Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße"

der Gemarkung Rehna Flur 11, Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/3, 53/4, 54/2 teilw., 56/7 - 56/9, 57/11, 58/8, 59/3 teilw., 63 teilw., 64 teilw.
mit örtlichen Bauvorschriften

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Rehna hat in der öffentlichen Sitzung am 12.04.2007 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung und den Lübecker Nachrichten am 19.05.2007 erfolgt.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 29.05.2007 bis zum 12.06.2007 erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes ist am 19.05.2007 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 14.05.2007 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 12.07.2007 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2007 bis einschließlich 24.08.2007 während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten am 14.07.2007 ortsüblich 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,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können,

Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 16.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 13.03.07 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, 13.03.07 ..... Siegel ..... Öffentlich best. Vermesser

9. Die Stadtvertretung hat am 11.10.2007 die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2007 von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.
Rehna, den 17.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 0 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 24.06.01.08 durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 24.06.2008 in Kraft getreten.
Rehna, den 29.01.2008 ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

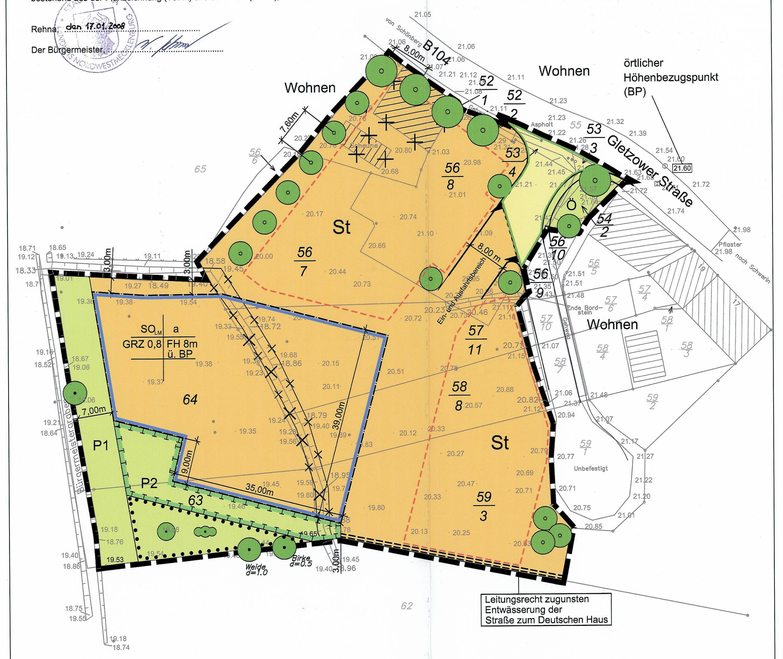
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466) sowie 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).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen i.V.m. § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 (GVOBl., M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.10.2007 folgende Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr.10 für das Gebiet "Westlich der Zufahrt Deutsches Haus Gletzower Straße/B104" der Gemarkung Rehna Flur 11; Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/3, 53/4, 54/2 teilw., 56/7, 56/8, 56/9, 57/11, 58/8, 59/3 teilw., 63 teilw., 64 teilw. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rehna, den 17.01.2008 .....
Der Bürgermeister .....

N

Maßstab 1 : 500




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

SO LM — sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.3 BauNVO) Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

FH 8,0 m — Firsthöhe über Bezugspunkt als Höchstgrenze

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

P1/Ö — private/öffentliche Grünfläche

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)

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)

Anpflanzen

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

7/4 — Flurstücksnummer

22,5 — Höhenpunkt

vorhandene Nutzungsgrenze

3,90m — Bemaßung

Böschung

Graben

künftig fortfallender Baum

Abriss Gebäude

21.60 — Bezugspunkt (BP)

**Hinweise:**

**Sicherung der Bodendenkmale**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Falle ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVOBl. S. 574/GS M-V, Gl. Nr. 22f-1) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hier für der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich oder verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerung der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs. 3).

**Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Stadt Rehna übernimmt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Zuordnungsfestsetzung (nach § 9 (3a) BauGB) dem Grundstückseigentümer. Die Ermittlungsgrundlagen sind in der Begründung dargelegt. Die Durchführung der Maßnahmen wird spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode vorgenommen, die auf die Abnahme der Bäume bzw. den Beginn der Baumtätigkeit folgt. Die Stadt Rehna regelt die Einzelheiten mit städtebaulichen Vertrag.

**Schutzmaßnahmen**

Gewässerbett incl. Böschung und Uferrandstreifen des L119 unterliegt der Unterhaltung des Boden und Wasserverbandes Stepenitz-Maurine.

In den Grünflächen ist eine Mahd zweimal -dreimal pro Jahr zulässig.

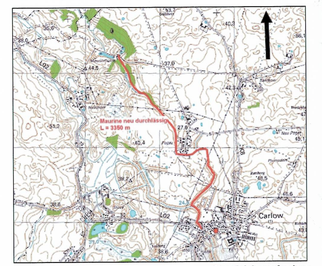
Zur Minimierung der Eingriffe ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März statthaft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Bauarbeiten die anerkannten Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen, insbesondere die RAS-LP4 und der DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Im Kronentraufebereich zu erhalbender, oder als Ersatz festgesetzter Bäume sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln führen können, insbesondere Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und der unsachgemäße Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

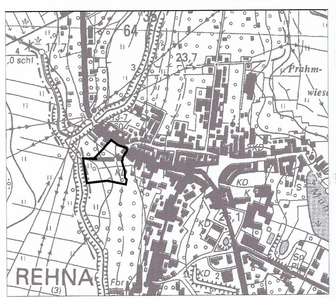
**Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der Nachbarschaft sind folgenden Maßnahmen in städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:

- Eine Belieferung der Märkte im Nachtzeitraum (zwischen 22.00- 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Es sind entsprechen dem Stand der Technik lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.




**Ausgleichsmaßnahme Sohlrampe Maurine - Mühle**




## TEIL B - Text

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

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
§9 Abs.1 BauGB

1.1 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig.

1.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die Gebäudelänge mit max. 60,00 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird das Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe ein örtlicher Vermessungspunkt 21,60 im Bereich der Bundesstraße B 104 festgesetzt.

**2. Festsetzungen, Maßnahmen und Ausgleich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 1a BauGB i.S.d. §1a Abs.3 BauGB

2.1 Die private Grünflächen P1 ist im Bestand auf Dauer zum Schutz des L119 (Bürgermeistergraben) zu erhalten. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

2.2 In der privaten Grünfläche P2 ist als Rasenfläche anzulegen, zu Pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung des umzulegenden lokalen Entwässerungsgrabens (4m Breite Böschungsoberkante) ist zulässig. Bei Arbeiten im Kronentraufbereich der Birke/Weide ist ein Wurzelvorhang laut RAS-LP einzuordnen. Ein Rückschnitt der bodennahen Teile der Weide in diesem Bereich ist zulässig. Die Unterhaltung des Grabens regeln die Flurstückseigentümer.
Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

2.3 Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit Solitärgehölzen anzulegen.

2.4 Entlang der Bundesstraße sind in einheitlichem Abstand zum Straßenbord 5 Bäume als Reihe in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

2.5 Für den Bau der Stellplätze (je angefangene Anzahl) wird die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit 1 Baum/ pro 10 Stellplätze festgesetzt. Die Bäume in der Qualität Hst. 2 x v. STU 12-14 cm sind auf Dauer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

2.6 Als Ausgleich wird die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließstrecke der Maurine an der Maurine + Mühle festgesetzt. Von der Teilfläche mit 72.285 m² (gesamt 240.950 m²) und einem vom LK NWM am 19.06.2007 dem Ing. Büro Wittenburg bestätigten Flächenäquivalent von 72.285 FÄ (gesamt 240.950 FÄ) wird das erforderliche Flächenäquivalent von 10.059 FÄ dem B- Pan zugeordnet. Diese Maßnahme sichert auf einer Fliesstrecke von 3,35 km die Durchgängigkeit der Maurine

**3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

3.1 Das Dach des Lebensmittelmarktes ist als Satteldach mit einer Neigung von 18 Grad bis 45 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

3.2 Es sind nur rote Dacheindeckungen in Ton zulässig. Die glänzenden Dachsteine sind nicht zulässig.

3.3 Die Fassade des Hauptgebäudes ist in rot- bis rotbunter Klinkerverblendung auszuführen. Holz ist in den Giebelbereichen zulässig.

3.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 4.1 - 4.3 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

**4. Nachrichtliche Übernahmen**
gemäß §9 Abs. 6 BauGB

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Bodendenkmale vermutet.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden (siehe Hinweise unter „Sicherung der Bodendenkmale")

| Ausfertigung: | Original |
|---|---|
| **Rechtskraft:** | |
| genehmigungsfähige Planfassung: | Oktober 2007 |
| Entwurf: | Juli 2007 |
| Vorentwurf: | April 2007 |
| **Planungsstand** | **Datum:** |

**Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet "Lebensmittelmarkt westlich der Zufahrt Deutsches Haus B104/Gletzower Straße"**
**der Gemarkung Rehna Flur 11, Flurstücke 51, 52/1, 52/2, 53/3, 53/4, 54/2 teilw., 56/7 - 56/9, 57/11, 58/8, 59/3 teilw., 63 teilw., 64 teilw.**

Kartengrundlage: Vermessung AZ:07903 Rehna, den 13.03.2007
VERMESSUNGSBÜRO APOLONY Am Markt 1 19217 Rehna Tel. 03867/280325-327 Fax 03867/280364

Maßstab: 1 : 500

Auftragnehmer:
S&D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH
19053 Schwerin, Obotritenring 17 Telefon: 03866/7607540
e-mail: stadtundorf@t-online.de Fax: 03866/7607560