Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Nord - 3. BA"

für das Gebiet der Gemarkung Rehna Flur 1, Flurstücke 9/2, 12/2, 13/2, 17/2, 18/2, 20/2 (teilw.), 21/1 (teilw.), 21/2 (teilw.), 85/8 (teilw.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Rehna hat in der öffentlichen Sitzung am 07.12.2006 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 28.04.2007 erfolgt.

   Rehna, den 23.10.07 — 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 23.10.07 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 07.05.2007 bis zum 22.05.2007 erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes ist am 28.04.2007 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Rehna, den 23.10.07 — 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 24.04.2007 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

   Rehna, den 23.10.07 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 12.07.2007 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr.12 mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

   Rehna, den 23.10.07 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 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 öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten am14.07.2007 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 23.10.07 — 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 23.10.07 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 23.03.09 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, 23.03.09 — Siegel — Öffentlich best. Vermesser

9. Die Stadtvertretung hat am 11.10.2007 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs.1 und 2, § 4 Abs.1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rehna, den 23.10.07 — 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 23.10.07 — 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 23.10.07 — Siegel — Der Bürgermeister

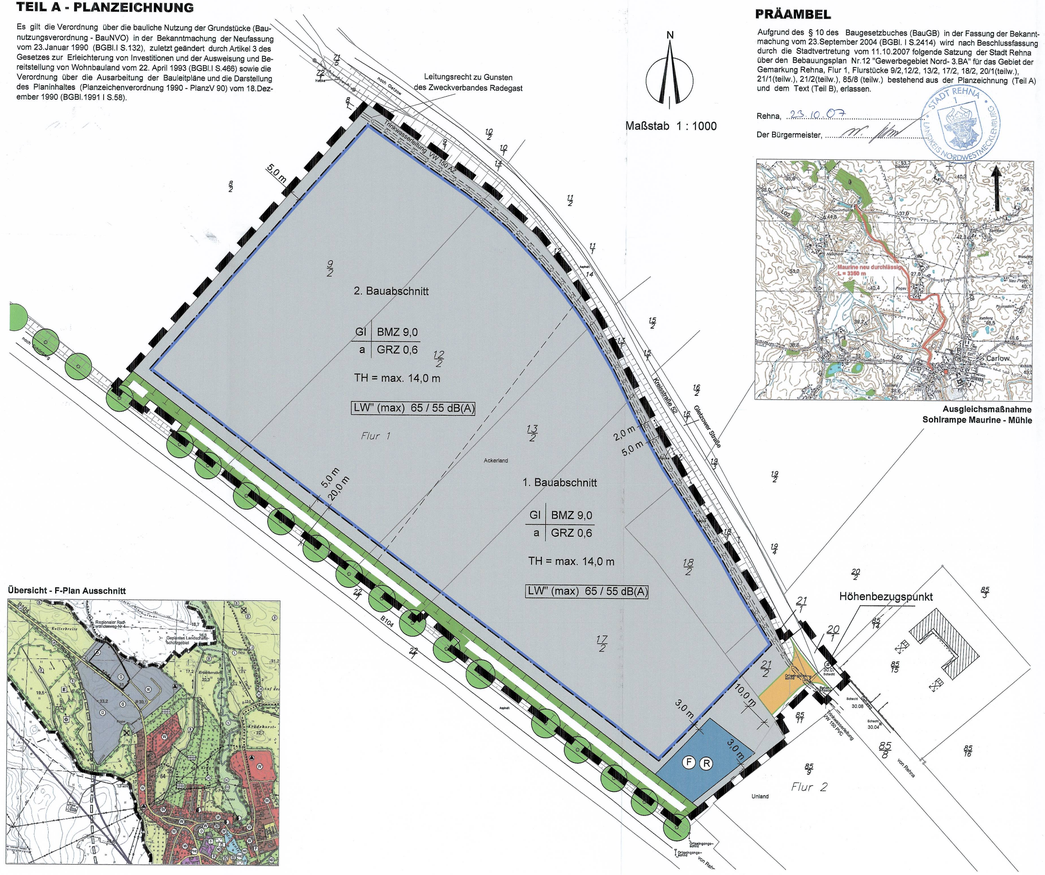
12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker 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 ..... in Kraft getreten.

    Rehna, den 30.10.09 — 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).



Übersicht - F-Plan Ausschnitt

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.10.2007 folgende Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Nord- 3.BA" für das Gebiet der Gemarkung Rehna, Flur 1, Flurstücke 9/2,12/2, 13/2, 17/2, 18/2, 20/1(teilw.), 21/1(teilw.), 21/2(teilw.), 85/8 (teilw.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Rehna, 23.10.07

Der Bürgermeister,

Ausgleichsmaßnahme Schlrampe Maurine - Mühle

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- BMZ 0,9 — Baumassenzahl
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- TH 14,0 m — Traufhöhe über Erschließungsstraße 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 / Privatstraße
- Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen
- F R — Feuerlöschteich / Regenrückhaltebecken

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- LW" (max) — maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag / Nacht)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch Trinkwasserleitung AZ 150

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Baumbestand
- Böschung
- Gletzower Straße — Straßenbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- 259/9 — Flurstücksnummer
- 3,0 m — Bemaßung
- 30.07 — Schacht / Höhenbezugspunkt
- Grenze zwischen Bauabschnitten

GI | BMZ 9,0 — Art der baulichen Nutzung; Baumassenzahl
a | GRZ 0,6 — Grundflächenzahl; Bauweise
TH= max. 14,0 m — maximale Traufhöhe

TEIL B - Text

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

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind die im Industriegebiet allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind im GI-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels (Verkaufsraumfläche max. 200 m²) ausgeschlossen.

1.3 Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind im GI-Gebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gilt für die Festetzung der Traufhöhe der Schacht (30.07) in der Gletzower Straße als Höhenbezugspunkt.

1.5 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Industriegebiet für die abweichende Bauweise die Baukörperlänge auf max. 150,0 m begrenzt.

1.6 Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO ist das Regenrückhaltebecken als Feuerlöschteich im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig.

2. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § Ia BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und mit § 9 (Ia) BauGB

2.1 Im GI- Gebiet wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit 1 Baum pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bäume in der Qualität Hst. 2xv.StU 16- 18 cm sind auf Dauer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7 m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten.

2.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Grünlandfläche mit RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standart mit Kräutern - anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Hinweise für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

- Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

  Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Neschow Flur 1 Flurstücke (anteilig) 9; 13; 18; 20; 21; 22; 23 und Gemarkung Pogez Flur 1 Flurstücke (anteilig) 90; 88; 86/4 die wasserbauliche Maßnahme des Baus einer Sohlrampe in der Fließstrecke der Maurine an der Maurine - Mühle auf einer Teilfläche von 48.190 m² und einem vom LK NWM bestätigten Flächenäquivalent von anteilig 40.036 FA zugeordnet.

- Eine Mahd der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu Pflegezwecken zweimal jährlich zulässig. Im Übergangsstreifen zum Baufeld ist in einer Breite von 2,0m eine Mahd drei- viermal pro Jahr zulässig.
- Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze ist eine Mahd ein- bis zweimal pro Jahr zulässig.
- Zur Minimierung der Eingriffe ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.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 die DIN 18920 in der jeweils geltenden Fassung. Im Kronentraufebereich zu erhaltender bzw. der als Ausgleich festgesetzten Bäume sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entfernung, Schädigung oder Veränderung der typischen Erscheinungsform der Bäume und ihrer Wurzeln (insbesondere durch Bodenabtrag, Ausschachtungen, Bodenauftrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung oder unsachgemäßen Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) führen können.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- Die Stadt Rehna überträgt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend städtebaulichem Vertrag 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 Baustätigkeit folgt.

Ausfertigung:	3. Ausfertigung
Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Oktober 2007
Entwurf:	Juli 2007
Vorentwurf:	April 2007
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Rehna über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Nord - 3. BA"

für das Gebiet der Gemarkung Rehna, Flur 1
Flurstücke 9/2, 12/2, 13/2, 17/2, 18/2, 20/1 (teilw.), 21/1 (teilw.), 21/2 (teilw.), 85/8 (teilw.)

Kartengrundlage:
Vermessung M 1 : 500
Vermessungsbüro Apolonii
Az. 07902 vom 22.02.07

Maßstab: 1 : 1000

Auftragnehmer:
S&D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH
Büro Rostock: Doberaner Str. 112, 18057 Rostock, Tel.: 03814/4000-0, Fax: 03814/4000-20
Büro Wismar: Am Markt 11, 23966 Wismar, Tel.: 03841/2832-0, Fax: 03841/2832-22