



zum Teil B: textliche Festsetzung

- 4) Bindungen für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase sind diese Bäume durch geeignete Maßnahmen gem.DIN 18520 (Bauzeit) vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.
- 5) Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung Natur sowie festgesetzte Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB). Gemäß der Eingriffregelung M-V erteilte Ausgleich wird ausschließlich durch landschaftsbildprägende Maßnahmen realisiert.
- 5.1) Innerhalb des Geltungsbereiches
Innerhalb des Geltungsbereiches sind - außerhalb der Baugrenzen - folgende Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen: 17 St. Quercus robur SU mind. 18-20 cm, 17 St. Sorbus intermedia SU mind. 18-20 cm, 3 St. Obstbäume SU mind. 18-20 cm
Davon sind zwei Drittel der Bäume in die Grünfläche und ein Drittel in die Fläche südwestlich des Baufeldes 4 zu pflanzen.
- 5.2) außerhalb des Geltungsbereiches
Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichende Eingriff ist gemäß der Anlage wie folgt auszugleichen:
- auf einer Länge von 926 m und einer Breite von 10 m ist eine Sreihige Hecke zur Einfassung des Hofes (Pflanzschemata in der Anlage zur Eingriff- und Ausgleichbilanzierung) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch einen Windschutzzaun zu sichern. Flurstück 32/98
- Die natürliche Wasserfläche südlich von Stahlbrode-Ausbau Flur 1, Flurstück 41/14 ist vollständig zu entschärfen. Um den Teich ist ein 7 m breiter Streifen aus der Bewirtschaftung herauszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- auf einer Länge von 576 m und einer Breite von 6 m ist eine Sreihige Hecke zur Umpflanzung von zwei feuchten Senken zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch einen Windschutzzaun zu sichern. Flur 1, Flurstücke 73, 74, 75, 77 sowie Flur 2/381
- nördlich des B-Feld-Geltungsbereiches (Flurstück 20/6) sind folgende Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen: 15 St. Eichen SU mind. 18-20 cm, 30 St. Obstbäume SU mind. 18-20cm
- südlich des Wittenberghofes (Flurstück 41/14) sind folgende Hochstämme im Mindestabstand von 2 m zum Landweg zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen: 10 St. Schwedische Kleinbeeren SU mind. 18-20 cm
- auf einer Länge von 402 m und einer Breite von 10 m ist eine Sreihige Hecke zur Eingrünung des südwestlichen Randes von Stahlbrode zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt auf einer Ackerfläche. Die Pflanzungen sind durch einen Windschutzzaun zu sichern. (Pflanzschemata in der Anlage zur Eingriff- und Ausgleichbilanzierung) Flur 1, Flurstück 93/69
- auf einer Länge von 360 m und einer Breite von 10 m ist eine Sreihige Hecke im Norden von Stahlbrode-Ausbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt auf einer Ackerfläche. Die Pflanzungen sind durch einen Windschutzzaun zu sichern. (Pflanzschemata in der Anlage zur Eingriff- und Ausgleichbilanzierung) Flur 1, Flurstück 91/15
- 6) Festsetzung zur Umpflanzung von Eichen
Entlang der Zufahrtstrasse sind im Zuge der Strassenbaumaßnahmen 20 Eichen fachtechnisch umzupflanzen, 3 Jahre lang zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Vor der Umpflanzung ist ein 40 cm breiter Graben im Abstand von 50-60 cm vom Stamm herzustellen. Wurzel sind sauber zu schneiden und mit einem Wurzelwachstumsmittel zu schließen. Die Pflanzgrube ist in einer Tiefe von 1,50 m auszuheben, der Untergrund ist zu lockern. Nach der Umpflanzung sind die Bäume durchgehend mit 50 VSL zu wässern. Die Pflanzscheibe ist mit einem Gießrand herzustellen.

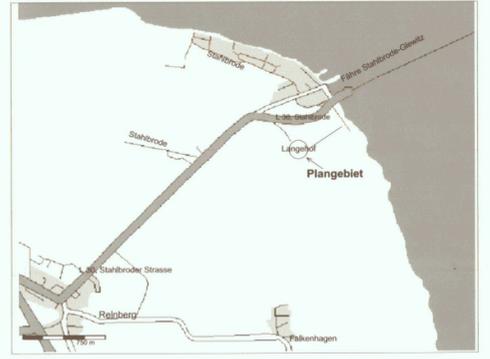
Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) LBauO M-V u. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Parkplatzbelegung

1.1 Die Belegung der Parkplatze ist mit einer Schotterdeckschicht zulässig.

Hinweise

Bodendenkmalchutz § 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urchenichtlicher Bodendenkmäler. Zum Fund von Bodendenkmälern und auffälligen Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schriftfaktoren, zu Versenkungen mit Schriftfaktoren Anlass geben oder die Schriftfaktoren durch Blendwirkung oder Spiegelungen beeinflussen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserseite aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund anzuzeigen.



Planzeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeicherverordnung 1990-PlanZVO 90.)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO LWH** Sondergebiet "LandWertHof" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
Zweckbestimmung: Baugebiet für die Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- G** Grünfläche (Privat) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Park mit grünländlicher Nutzung
- W** Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zweckbestimmung: Feuerlöschteich
- V** Verkehrsflächen (Privatweg) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Ruhender Verkehr
P Privat

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse als GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe der Gebäude
- H** maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen (gem. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 9 BauGB)
- Finstrichung (als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V)
- Baum Fällung
- Erhaltung Baum gem. Erhaltungsgebot (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe der Grundfläche der Gebäude

Gemeinde Reinberg Bebauungsplan Nr. 7 LandWertHof

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 12.12.2006 (BGBl. I S. 2878), LV. Nr. 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land mecklenburg-Vorpommern, wird nach Beschlussfassung vom 12.07.2007 die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinberg den Bebauungsplan Nr. 7 "LandWertHof", südlich der Landesstrasse 30 im Bereich der Ortsteile Stahlbrode (Langhof), bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B als Satzung erlassen.

Bürgermeister
H. Cur

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.2005. Der öffentliche Beteiligungsprozess ist vom 15.11.2005 bis zum 06.12.2005 erfolgt. Reinberg, den 12.07.07
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPBG beteiligt worden. Reinberg, den 12.07.07
3. Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe § 9 Abs. 1 und die Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB) ist am 03.11.2006 durchgeführt worden. Reinberg, den 12.07.07
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Abwägung bestätigt. Reinberg, den 08.02.07
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2007 bis zum 27.03.2007 während der Dienstzeiten im Amtsbüro nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, bis zum 26.03.2007, öffentlich bekanntgemacht worden. Reinberg, den 12.07.07
6. Die von der Planung berührten Behörden sind wie Schreiben vom 16.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Reinberg, den 12.07.07
7. Der katasträmliche Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 03.07.2007 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der landrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flankene ALK 1 im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:4000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. Stralsund, den 03.07.07
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reinberg hat nach der Prüfung der Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.04.2007 gemäß dem Ergebnis bestätigt. Reinberg, den 12.07.07
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.2007 genehmigt. Reinberg, den 12.07.07
10. Die Genehmigung dieser Bebauungspläne bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.2007, Az: 22.07.07-2, mit Nebenbestimmungen und Hinweiserteil erteilt. Reinberg, den 08.02.07
11. Die Nebenbestimmungen werden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.2007 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.2007, Az: 22.07.07-2, bestätigt. Reinberg, den 08.02.07
12. Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wie hiermit ausgefertigt. Reinberg, den 08.02.07
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann abgelesen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 27.02.2007 bis zum 27.03.2007 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Möglichkeit und Erläuterung von Einspruchsverfahren (§ 44, 246 a Abs. 3 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.07.2007 im Amtsbüro genehmigt. Reinberg, den 12.07.07

Teil B: Festsetzung durch Text

1) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 BauNVO:

1.1) Gebietsbezeichnung
Sondergebiet "LandWertHof"
Baugebiet für die Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte

Dient zu Zwecken der Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung ökologisch landwirtschaftlicher Produkte; Bildung, Erziehung und Aufklärung von Kindern und Erwachsenen zu Themen wie Gesundheit, gesunde Ernährung, gesunde einfache Küche, nachhaltige Bewirtschaftung nach den Prinzipien der ökologischen Landwirtschaft; d.h. Bildung und Schulungen, Ausstellungen und Seminare sowie Tierhaltung und Tierbehausungen

1.2) Zulässige Nutzung:
Gebäude und Anlagen für:

- **Baufeld 1:** Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelwirtschaft
Gebäude mit einer Grundfläche 350 qm
Verkaufsfläche 25 qm
- **Baufeld 2:** Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelwirtschaft, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlage für kulturelle Zwecke
Gebäude mit einer Grundfläche 2400 qm
Verkaufsfläche 200 qm
- **Baufeld 3:** Vergnügungstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelwirtschaft, Betriebe Produkte verarbeitender Betriebe, Betrieb zur Be- und Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gewerbebetriebe (Brauerei)
Gebäude mit einer Grundfläche 2500 qm
Verkaufsfläche 565 qm
- **Baufeld 4:** Landwirtschaft, landwirtschaftliche Gebäude, Rinder- und Schweinestall, Silo und Dungplätzen
Gebäude mit einer Grundfläche 4700 qm

1.3) Nicht zulässige Nutzung:
Folgende Einzelhandelsnutzungen sind auszuschließen: Verbrauchermärkte, SB Warenhäuser, Discounter aller Art (Lebensmittel und Nichtlebensmittel), großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art und Fachmärkte.

1.4) Verkehrsflächen im B-Plan:
Gesamtfläche 5.795 qm
davon öffentliche Bereich 700 qm

1.5) Sortiment des Verkaufs:
Läden-Einzelhandel dient ausschließlich der Unterstützung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend naturverpackungsrelevanten Sortimenten, bestehend aus Lebensmittel, Getränken, Drogerieartikeln, Blumen und Zierpflanzen. Die in einem Lebensmittelmarkt üblichen Randsortimente sind zulässig.

1.6) Bruttofläche aller Gebäude und Anlagen:
Die Bruttofläche aller Gebäude und Anlagen darf insgesamt 0,950 qm und die des Lebensmittelmarktes 790 qm nicht überschreiten. Ausnahmen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind zu vermeiden.

2) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Das gesamte Gelände des Geltungsbereiches ist in den Geländeformen relativ ebenmäßig.
Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude und Anlagen werden auf dem Festpunkt 7,10 m über NN, im Bereich des ehemaligen Gutshauses auf dem Gelände, bezogen.
Die Firsthöhe darf bei zulässiger eingeschossiger Bebauung 8,5 m und bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung 12 Meter nicht überschreiten. Ausnahme bildet der Turm mit einer Höhe von max. 15 m.

3) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit baulicher Nutzung und max. Größe zulässig: Gewächshäuser, kleine Stallanlagen und Terrassen, max. Grundfläche 500 qm

**Gemeinde Reinberg
Bebauungsplan Nr. 7 LandWertHof**