

Satzung der Gemeinde Rövershagen über den Bebauungsplan Nr. 15 Taubenbergweg

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen vom 08.04.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 Taubenbergweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
- TH Traufhöhe über Gelände (siehe Text Nr. 2.1, Hinweis C)
- FH Firsthöhe über Gelände (siehe Text Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch, hier Gas-Hochdruckleitung

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

Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung, hier Nr. 1

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

zugunsten WBV Begünstigter des GFL, hier WBV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1.3 aufgehoben werden

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1.2/4 aufgehoben werden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen ohne Normcharakter

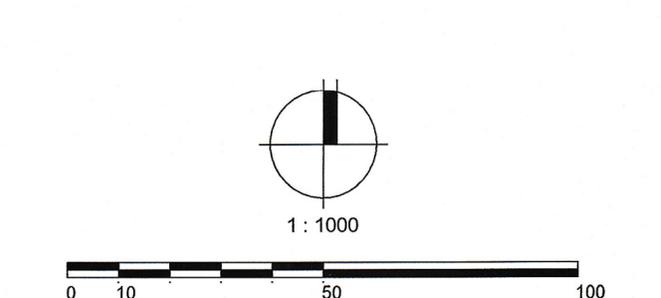
Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

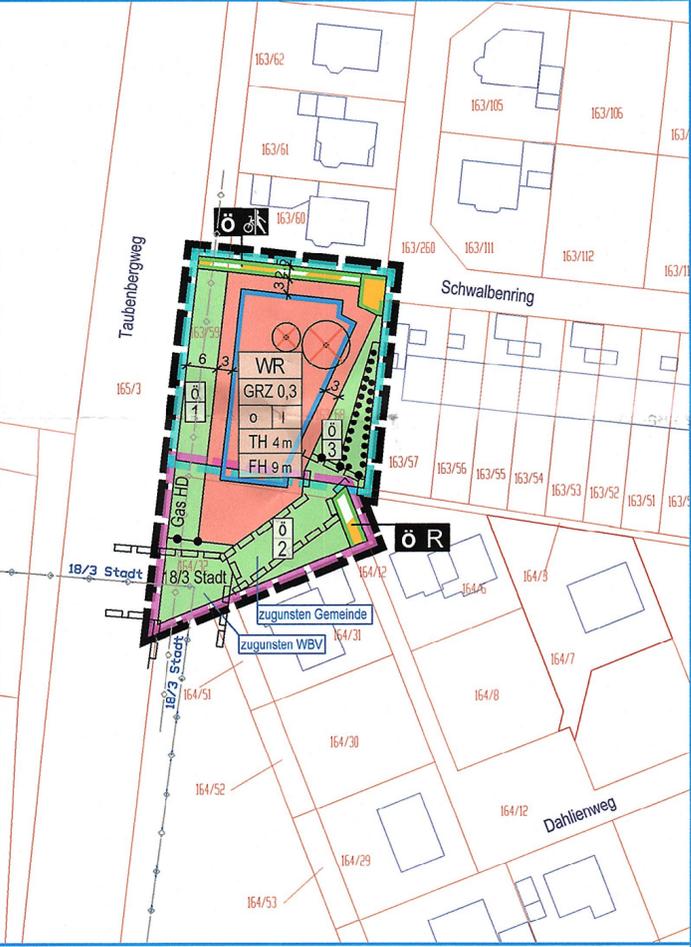
18/3 Stadt Gewässer 2. Ordnung mit Bezeichnung

zu fallende Bäume (siehe textl. FS Nr. 4.3)

1 : 1000



TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Text

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16ff BauNVO)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig. (§§ 16, 18 BauNVO)
3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 3.1 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind mit extensiv begrünter Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen ist zulässig.
 - 4.2 Die Oberflächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind versickerungsfähig herzustellen.
 - 4.3 Für die zu fallenden Bäume sind 4 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume auf dem westlichen Teil des Flurstücks 7/166, Flur 1, Gemarkung Rövershagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen, Mindeststammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.
 - 4.4 Die Bauflächen sind zur Vergrämung von Maulwürfen vor Beginn der Bodenarbeiten mehrfach durch Baufahrzeuge zu befahren. Hierauf kann verzichtet werden, wenn durch die bauvorbereitenden Maßnahmen wie Einrichtung der Baustelle, Lagerung von Material u. ä. der gleiche Vergrämungseffekt erzielt wird.
5. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)
 - 5.1 Für das Kompensationserfordernis in Höhe von 1.622 m² KFÄ wird das Ökokonto LRO-083 "Naturwald Ostenholz bei Häschenort" in Anspruch genommen.

TEIL B: Text (Fortsetzung)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Rechtsgrundlage)

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - 6.1 Für Wohngebäude sind nur Dächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von mindestens 25° zulässig.
 - 6.2 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer Wohngebäude nicht mit einer Neigung der Hauptdachfläche von mindestens 25° errichtet.

HINWEISE

- A Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Baumfällarbeiten und eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
- B Bodendenkmalpflege
 - Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- C Die Traufhöhe ist am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
- D Vor Fällung der gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V aufgrund ihrer Stammumfänge gesetzlich geschützten Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung einzuholen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.01.2023. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 15.06.2023 bis zum 30.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2023 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 während der Öffnungszeiten im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20a, 18182 Gelbensande sowie durch Einstellung im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet vom 15.06.2023 bis zum 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der dazugehörigen Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Rövershagen aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Rövershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.04.2024 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.04.2024 gebilligt.

Rövershagen, 16.04.2024

 Dr. Verena Schöne

7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Rövershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rövershagen, 16.04.2024

 Dr. Verena Schöne

8. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Rövershagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet vom 22.04.2024 bis zum 07.05.2024 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist in Kraft getreten.

Rövershagen, 30.04.2024

 Dr. Verena Schöne

Satzung der Gemeinde Rövershagen

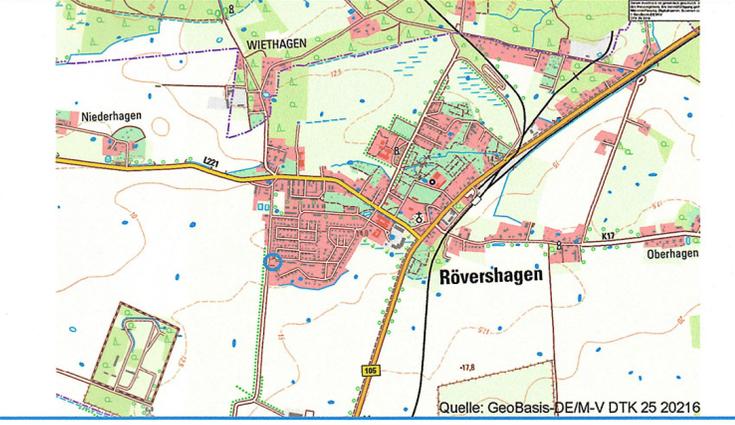
Amt Rostocker Heide
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 15 Taubenbergweg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

in Kraft seit 07.05.2024

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Rövershagen, 30.04.2024

 Dr. Verena Schöne
 Bürgermeisterin