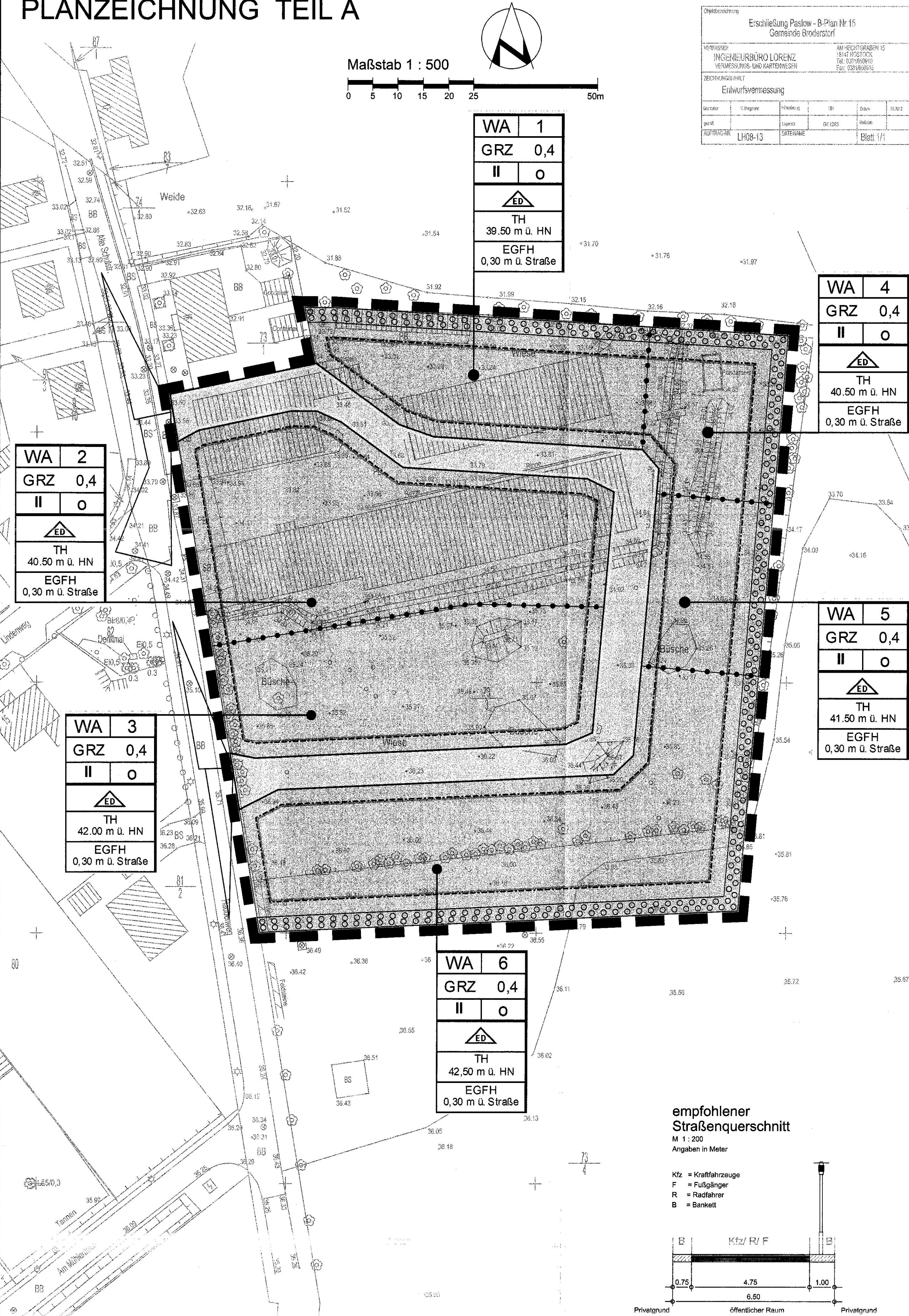


SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DEN WOHNPAK “AM HAUBENWEG”

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

- Planzeichen** **Erläuterung** **Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** **Grundflächenzahl**
- II** **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
- TH** **Traufhöhe als Höchstmaß**
- EGFH** **Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude als Mindestmaß**
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o **Offene Bauweise**
- ED **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Baugrenze**
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- ANPFLANZEN 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 und Abs. 8 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Wildhecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 8 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb von Baugebieten** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- 1 **Nummer des Baugebietes**
- 11.8 **vorhandene Höhe nach HN**
- 39/4 **vorhandene Flurstücksgränze**
- Flurstücksbezeichnung**
- vorhandene hochbauliche Anlage**
- Sichtfelder nach RAST 06**

TEIL B TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO**
1.1 Allgemeine Wohngebiete **§ 4 BauNVO**
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
- Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt für die in den Baugebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß ist die Höhe nach HN (Vermessungshöhe).
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhauberkante.
Bezugspunkt für die Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden von Wohngebäuden ist die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2. Grünordnerische Festsetzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
Anpflanzgebiete
- 2.1** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind aus heimischen Gehölzen zweireihige Wildhecken in Breite von mindestens 3 Metern zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Gehölze sind in einer Mindestqualität von 2 x xv, H 60-80 cm zu verwenden und in einem Abstand von mindestens 1,5 m in der Reihe zu pflanzen.
Es sind folgende Arten zu verwenden:
Sambucus nigra Holunder
Corylus avellana Hasel
Rosa canina Hundsrose
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
- 2.2** Wenn vorhandene Bäume erhalten werden, können sie im Umfang von 25 m² auf die Wildheckenpflanzung angerechnet werden.
- 2.3** Auf Baugrundstücken ohne Anpflanzgebot für eine Wildhecke ist je ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beim Erhalt vorhandener Bäume können diese angerechnet werden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für den Wohnpark "Am Haubenweg" im Bereich des Flurstücks 73/3 der Gemarkung Pastow, Flur 1, östlich des Haubenwegs, südlich der Bebauung an der Alten Schulstraße und westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

- 3. Artenschutz** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG**
- 3.1** Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 15. September bis 15. März zulässig. Eine Anpassung der Zeiten ist möglich, wenn durch einen Fachgutachter festgestellt wird, dass eine Verletzung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen ist und dies der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt wird.
- 3.2** Der Abbruch von Gebäuden mit festgestellten Schwalbenniststätten darf nur in der Zeit vom 1. September bis 1. März erfolgen.
Für die Niststätten der Rauchschwalbe in bestehenden Gebäuden sind bei deren Abriss im vorgenannten Zeitraum 10 Nisthilfen an geeigneten Standorten möglichst im direkten Umfeld, max. 5 km entfernt, bis zum 15. April 2014 fach- und funktionsgerecht anzubringen.
Standortwahl ist gutachterlich zu begleiten. Es ist eine Erfolgskontrolle der Ersatzquartiere durch einen Gutachter durchzuführen und der unteren Naturschutzbehörde bis zum 1. Mai 2014 nachzuweisen.
- 3.3** Der potenzielle Verlust von Fledermausquartieren ist auszugleichen. Zur Kompensation dieses Verlustes ist der Anbau von 2 Fledermausfassaden-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im direkten Umfeld durchzuführen. Über den fach- und funktionsgerechten Anbau ist der unteren Naturschutzbehörde bis zum 1. Mai 2014 ein Nachweis vorzulegen.
- 4. Stellplätze und Garagen** **§ 12 Abs. 6 BauNVO**
Auf den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.
- 5. Örtliche Bauvorschriften** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V**
Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen.
Die Verwendung von Reed- oder Schilfdächern (weiche Bedachung) ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.02.2013 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.04.2013 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit am 27.08.2013 und in der Zeit vom 28.08.2013 bis zum 13.09.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Carbak, Moorweg 5, 18184 Broderstorf, im Bauamt, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Während dieser Frist konnten von jedermann Äußerungen zur Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.
4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.08.2013 die Stellungnahme zum Vorentwurf eingeholt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 15.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2014 bis zum 07.04.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 08.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2014 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
8. Der katastermäßige Bestand am 18.06.2013 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Rostock, 14.05.2014 Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz ObvI
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.05.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.05.2014 gebilligt.
- Broderstorf, 12.05.14 Hanns Lange Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Broderstorf, 12.05.14 Hanns Lange Bürgermeister
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 für den Wohnpark "Am Haubenweg" im Bereich des Flurstücks 73/3 der Gemarkung Pastow, Flur 1, östlich des Haubenwegs, südlich der Bebauung an der Alten Schulstraße und westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 12.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächeninhaltsplans und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 ist mit Ablauf des 12.05.2014 in Kraft getreten.
- Broderstorf, 12.05.14 Hanns Lange Bürgermeister

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Treibborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
ANM 525-9-3-4
Frau Dipl.-Ing. U. Rückert

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: w.schulze@tuv-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: u.rueckert@tuv-nord.de

Übersichtsplan **Maßstab 1:20000**

Gemeinde Broderstorf
Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 15 für den Wohnpark "Am Haubenweg"
im Bereich des Flurstücks 73/3 der Gemarkung Pastow, Flur 1, östlich des Haubenwegs, südlich der Bebauung an der Alten Schulstraße und westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Broderstorf, Hanns Lange
Bürgermeister