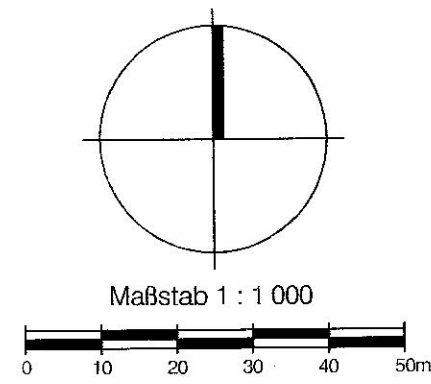


SATZUNG DER GEMEINDE GELBENSANDE

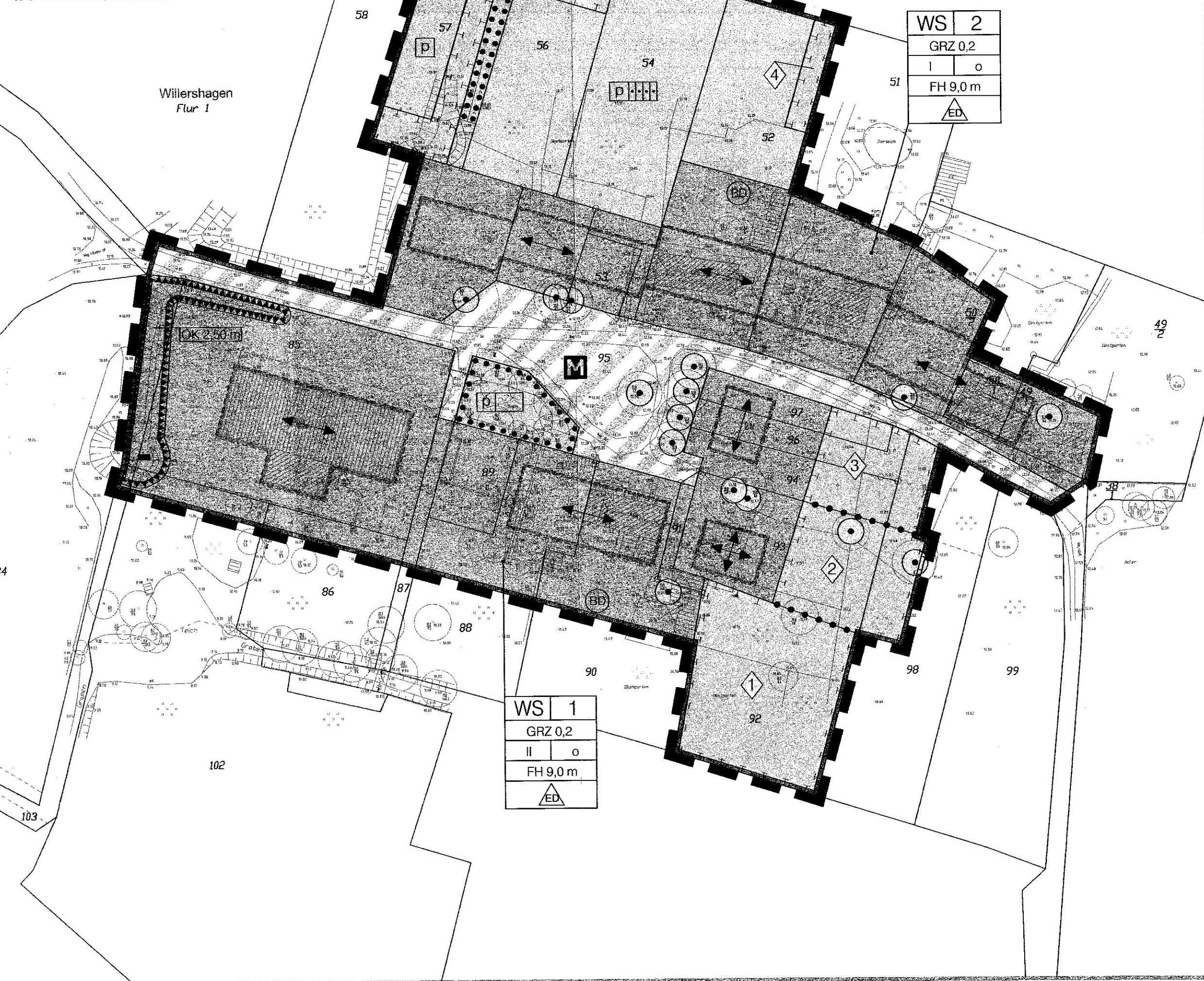
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "GUT WILLERSHAGEN"



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:
Lage- und Höhenplan mit Grenzen
Flur 1 Gemarkung Willershagen
Stand: 09.09.2010
Vermessungsbüro Späthlich und Fröhlich GmbH
Schönfelderstraße 7, 18057 Rostock



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, 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 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
M Verkehrsbenutzte Mischverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
p private Grünflächen

Zweckbestimmung:
K Kleingewässer
H Hausgarten

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Bezeichnung von zugeordneten Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von zugeordneten Ausgleichsflächen (§§ 9 Abs. 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe über HN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

95 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Firststrichung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Bodendenkmätern, hier: „Mittelalterliche Burg Willershagen“ (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, „Gut Willershagen“, am östlichen Ortsrand von Willershagen, ca. 600 m östlich der K 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

In den Kleinsiedlungsgebieten sind zulässig
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Tankstellen,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstücksschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. Bezugspunkt für die Oberkante der Aufschüttung ist die natürliche Geländeoberfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 (in einer Raute) ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Bautätigkeiten folgenden Pflanzperiode eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 15 Obsthochstämme (StU 10 - 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Apfel) mit einem Mindestabstand untereinander von 10 m anzupflanzen. Ein 7 m breiter Streifen, gemessen ab Oberkante des südlich angrenzenden Grabens 29/4, ist von Bepflanzung freizuhalten. Müll und Bauschutt sind flächig zu entfernen. Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtrosen) gegen Wildverbiss abzusichern. Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig.

3.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 - 6 (in einer Raute) sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bautätigkeiten folgenden Pflanzperiode folgende Maßnahmen zu realisieren:
Müll, Bauschutt und der Gehölzwuchs sind flächig zu entfernen. Auf einem Anteil von 15% der Gesamtfläche sind heimische Gehölze in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art gemäß der Pflanzenliste, je 1,5 m² ein Gehölz anzupflanzen. Die offenen Bodenflächen zwischen den Gehölzgruppen sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzulegen.
Eine Schädigung der bestehenden Grünlandfläche außerhalb der Pflanzflächen ist unzulässig. Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen zulässig. Die Gehölzgruppen sind mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen, dabei ist eine Bodentfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

3.3 Pflanzenliste
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rhus typhina Faulbaum
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Rosa rubiginosa Wald-Rose
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Sal-Weide

3.4 Für die Pflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher: veredelte Sträucher, Höhe 60-100 cm
Bäume: 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Weidflächen ist eine 5-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

3.5 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen art- und standortgerecht zu ergänzen. Ein fachgerechter Rückschnitt der sich innerhalb der verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche befindlichen Bäume, zur Sicherung des Lichtraumprofils, ist zulässig.

3.6 Zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen europäischen Brutvogelarten dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1.10. und dem 28.02. des Jahres durchgeführt werden. Das gilt auch für Gehölzarbeiten im Zuge von Baufeldreimachungen.

3.7 Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt oder vergrämt werden. Um eine übermäßige zusätzliche Lockwirkung der Außenbeleuchtung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind im gesamten Bereich der geplanten Bebauung keine HQL-Lampen zu verwenden.

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden wie folgt den Eingriffsgrundstücken zugeordnet:

(Flur 1 Gemarkung Willershagen)	Baugebiet	äquivalent	pflanzung	Nr.	Gemarkung Willershagen,
Flurstück 50/2	WS 2	487 m²A	5 Stck.	1	Flurstück 92
Flurstücke 53 und 54	WS 2	335 m²A		4	Flurstück 52
Flurstück 56	WS 2	599 m²A		5	Flurstück 66
Flurstück 57	WS 2	1.375 m²A		6	Flurstück 57
Flurstück 85	WS 1	509 m²A	5 Stck.	1	Flurstück 92
Flurstück 88	WS 1	532 m²A	5 Stck.	1	Flurstück 92
Flurstück 93	WS 1	1.733 m²A		2	Flurstück 93 u. 98
Flurstücke 94, 96 u. 97	WS 1	1.339 m²A		3	Flurstück 94, 96, 97 u. 98

5. örtliche Bauvorschriften: (9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

5.1 Dächer müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 50° zur Waagerechten haben. Abweichend hiervon ist zur Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Stallgebäudes auf dem Flurstück 85 der Flur 1 Gemarkung Willershagen eine Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Die Festsetzungen zu Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.

5.2 Dächer sind, soweit sie nicht röhrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachplatten in den Farben Rot, Braun und Grau bis Anthrazit zu decken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Abweichend hiervon dürfen Dächer mit bis zu 20° Dachneigung auch als Pappdächer ausgeführt werden.

5.3 In den Kleinsiedlungsgebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Burg Willershagen“. Für Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise

Sollen im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgebrochen werden, sind diese zuvor auf artenschutzrechtliche Erfordernisse (besonders Fledermausquartiere) hin zu untersuchen. Die Erkenntnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mitzuteilen. Mit dieser ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstelen vom 02.03.2011 bis zum 18.03.2011 sowie am 02.03.2011 auf der Internetseite der Gemeinde Gelbensande unter www.gelbensande.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.03.2011 bis zum 18.04.2011 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 01.03.2011 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.09.2011 bis zum 17.10.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 31.08.2011 bis zum 21.09.2011 durch Aushang sowie am 31.08.2011 auf der Internetseite der Gemeinde Gelbensande unter www.gelbensande.de öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 18.10.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da nur die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 15.11.2012 (Siegel) Sperlich Obv

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2012 gebilligt.

X Gelbensande, 10.11.2012 (Siegel) Koppenshild Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

X Gelbensande, 10.11.2012 (Siegel) Koppenshild Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 13.09.2012 bis zum 10.08.2013 durch Aushang sowie am 13.09.2012 auf der Internetseite der Gemeinde Gelbensande unter www.gelbensande.de öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Schadensersatzansprüchen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.08.2013 in Kraft getreten.

Gelbensande, 15.08.2013 (Siegel) Koppenshild Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Gelbensande

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 4

„Gut Willershagen“

am östlichen Ortsrand von Willershagen, ca. 600 m östlich der K 20

Übersichtsplan