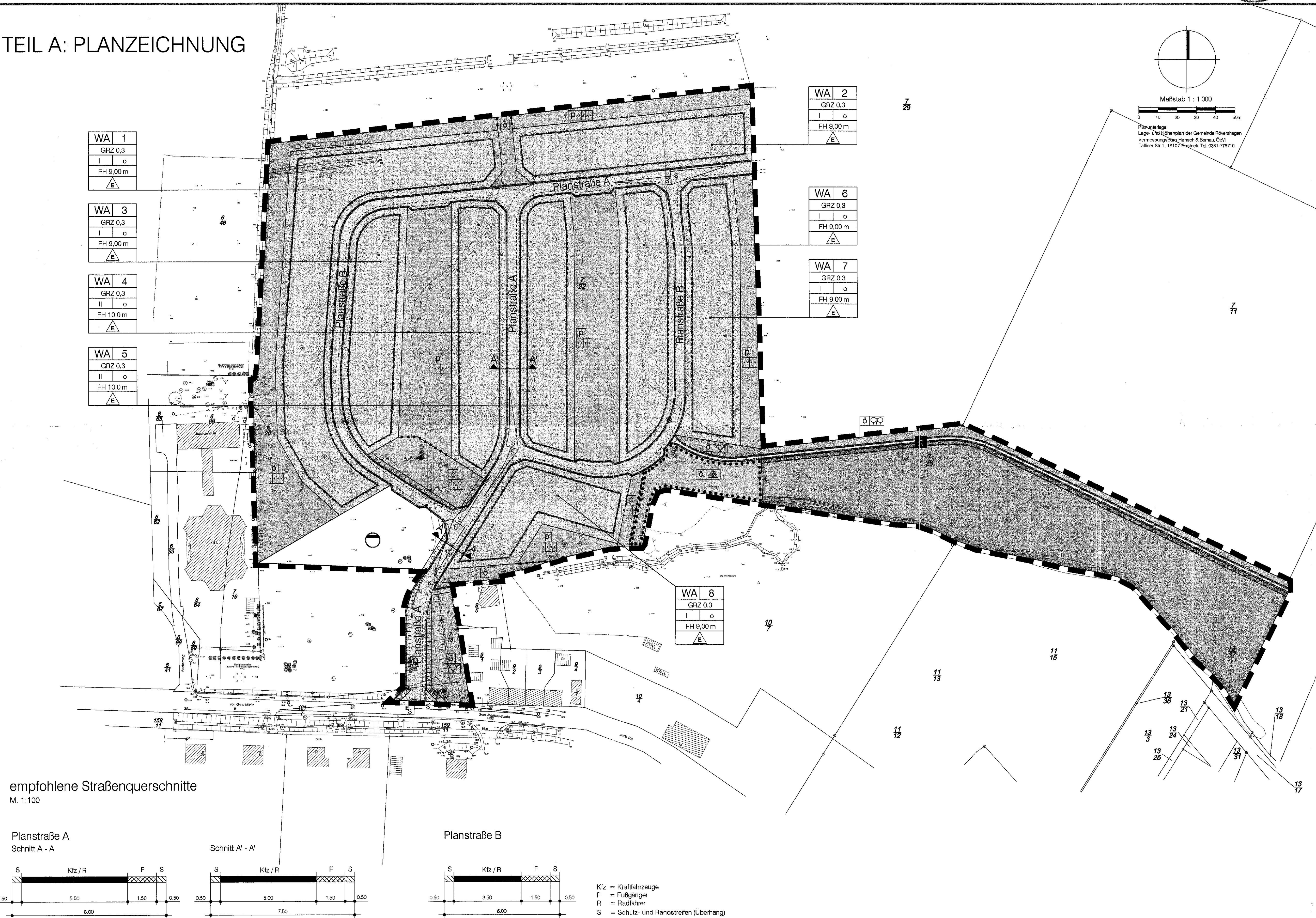


SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IM WIESENGRUND"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2355), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366,379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, „Im Wiesengrund“ nördlich der Graal-Münzter Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Hinweise:
A Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen müssen folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden:
1. Rückbau vorhandener Flächenbefestigungen mit einem Gesamtumfang von 5.105 m² auf den Flurstücken 362, 38/4, 39/2, 38/4 und 47/7 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen.
2. Anpflanzung eines Feldgehölzes mit einer Mindestbreite von 10 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
3. Herausnahme einer Fläche aus der Ackernutzung, Anpflanzung von Gehölzgruppen am Kleingewässer in Behkenhagen, Flurstücke 69,75/2, 76/7 der Flur 1 Gemarkung Behkenhagen.
Der Gesamtumfang der Kompensation durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 49.235 m² Flächenequivalent. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
B Sollten bei Gründungs- und Baumaßnahmen verunreinigte Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.09.2006 bis zum 30.09.2006 erfolgt.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.09.2006 bis zum 14.10.2006 durchgeführt worden.
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.09.2006 erfolgt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2009 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 29.01.2010 bis zum 03.03.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 14.01.2010 bis zum 01.02.2010 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2010 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 01.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 09.02.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.11.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.11.2010 genehmigt.
- 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- 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 16.02.2011 bis zum 04.03.2011 durch Aushang 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiterer auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.03.2011 in Kraft getreten.

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. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlage. It defines symbols for residential areas (WA), green spaces (GRZ), and various planning lines and boundaries.

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4,12 BauNVO
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Teilstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
1.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Flächen entsprechen und ihrer Eigenart nicht entgegenstehen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a BauNVO
2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfäche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
3. Mindestmaße für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
3.1 Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 : 600 m²
4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
5. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß technischer Festsetzung Nr. 2,1 zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung des bestehenden südlich verlaufenden Grabens ein Kleingewässer anzulegen. Die dauerhafte Wasseroberfläche muss mindestens 900 m² betragen. Auf 10 % der Fläche ist eine Tiefwasserzone mit einer Wassertiefe von mindestens 1,50 m auszubilden. Die Neigung der Uferböschungen darf nicht steiler als 1:4 sein.
Um die Wasseroberfläche herum sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumenteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen. Gehölz- und sonstiger Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
6.2 In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten, wobei die Böschungsneigungen zwischen 1:2 - 1:5 auszumodellieren sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden mit kräuterreichem Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
7.1 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumenteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

- 7.2 Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, der öffentlichen Grünfläche „Park“ sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Vogeleiche (Prunus avium 'Pera') anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf ein Maß von 8 m nicht unter- und ein Maß von 12 m nicht überschreiten.
7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist der Gehölz- und sonstige Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
7.4 Pflanzenliste
Baumarten: Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Melus sylvestris, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Straucharten: Corylus avellana, Crataegus laevigata, Eucynus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa rugosissima, Rosa canina, Rubus fruticosus, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Heide: Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Holzapfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Wein-Rose, Hunds-Rose, Brombeere, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.
Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
8. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
8.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten.
9. äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
9.1 Dachneigungen: In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Dachneigungen unter 45° und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Dachneigungen unter 20° und über 30° zur Waagrechten unzulässig. In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 8 sind Dachneigungen unter 25° zur Waagrechten unzulässig. Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze.
9.2 Dachfarben: Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glaserähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
10. Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
10.1 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
11.1 Die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 7.1 bis 7.3 festgesetzten Maßnahmen sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis A) dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der hierfür anfallenden Kosten ist die zu erwartende Versegelung (§ 135 b Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Satzung der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Bad Döberan
über den Bebauungsplans Nr. 8
für das Wohngebiet „Im Wiesengrund“
nördlich der Graal-Münzter Straße, westlich des Gymnasiums
und östlich des Buchenweges

