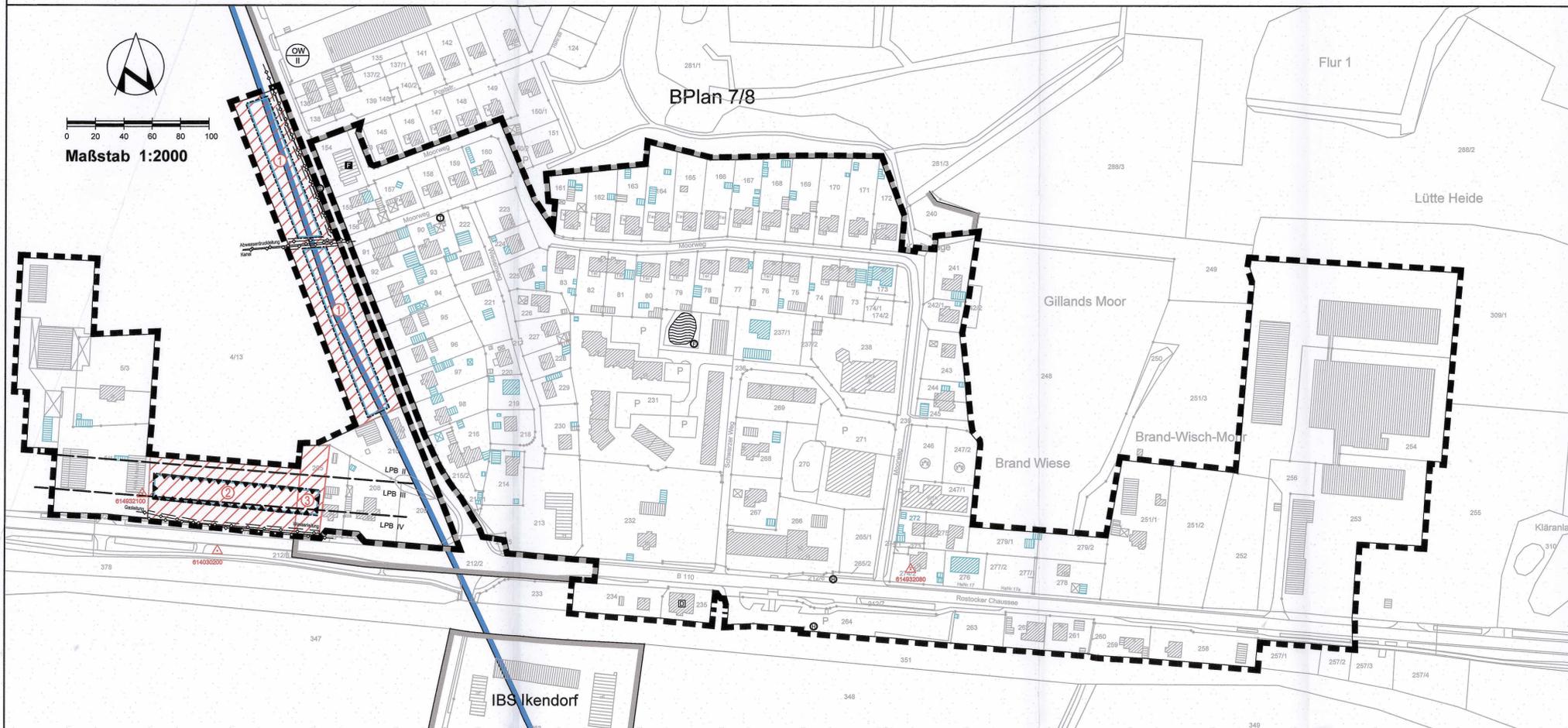


# SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS BRODERSTORF



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 21.10.2015 erfolgt.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 02.05.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, 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, soweit 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 19.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der Gemeinde Broderstorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wurde am 07.09.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.09.2016 gebilligt.

Broderstorf, 12.09.16



Hanns Lange  
Bürgermeister

Broderstorf, 12.09.2016



Hanns Lange  
Bürgermeister

27.09.2016

Broderstorf,



Hanns Lange  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)
- Ergänzungsfläche mit Nummer (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN auch für den Klarstellungsbereich

- Klarstellungsflächen
- Wasserflächen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- ergänzte hochbauliche Anlagen
- Trafostation
- Feuerlöschsteich
- Feuerwehr
- Standort Duales System
- Haltestelle ÖPNV
- vorhandenes Baudenkmal
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III - IV nach DIN 4109)
- Trinkwasserschutzzone
- Festpunkte
- unterirdische Leitung
- Grenze des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Baugebietes bzw. einer Innenbereichssatzung

## SATZUNG

der Gemeinde Broderstorf über

- die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.2016 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf der Gemeinde Broderstorf erlassen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Broderstorf der Gemeinde Broderstorf (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen:

- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Gebäude für Hauptnutzungen sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Der Beginn von Bautätigkeiten auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 hat zum Schutz eventuell vorkommender Bodenbrüter zwischen dem 30. September und dem 28. Februar zu erfolgen. Mögliche Rodungsarbeiten auf der Ergänzungsfläche 3 sind zum Schutz gefährdeter Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Ein Beginn der Bautätigkeiten und Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen. Weiterhin ist der Verlust von Nahrungsflächen für den Weißstorch in den Ergänzungsflächen 1 und 2 durch die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland in gleicher Größe (9950 m<sup>2</sup>) auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Flurstückes 4/13, Flur 1 Gemarkung Broderstorf. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
- Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 4/13 (Flur 1, Gemarkung Broderstorf) eine naturnahe Hecke angelegt. Entlang des neuen Baugebietes sind auf einer Gesamtbreite von 10 m heimische, standortgerechte Sträucher in 6 Reihen anzupflanzen. Die Gehölze sind versetzt mit einem Abstand innerhalb und zwischen den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren ist durchzuführen. Eine Umsetzung der Maßnahme in Abschnitten ist zulässig. Im nördlichen Bereich des Flurstückes 4/13 (Flur 1, Gemarkung Broderstorf) ist eine Fläche von 9950 m<sup>2</sup> aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und in eine naturnahe Wiese umzuwandeln. Dazu ist auf der Gesamtfläche eine kräuterreiche Landschaftsrasen Mischung anzulegen. Die Fläche ist mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Maximal sind 2 Mähgänge pro Jahr zulässig. Der erste Mähgang darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmittel ist nicht zulässig. Die Wiesenfläche ist zu den angrenzenden Ackerflächen durch Spaltföhle oder große Findlinge abzugrenzen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- und Wohnräume, Büroräume, Sanitärräume, etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

#### Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1\*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>w,red</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB(A) und - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

- Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der Nordseite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 bis 5.4 abgewichen werden.

### § 3

#### In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

#### Hinweis

**Trinkwasserschutzzone**  
Bei Planung und Bebauung sind die Bestimmungen des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) zu beachten. Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.

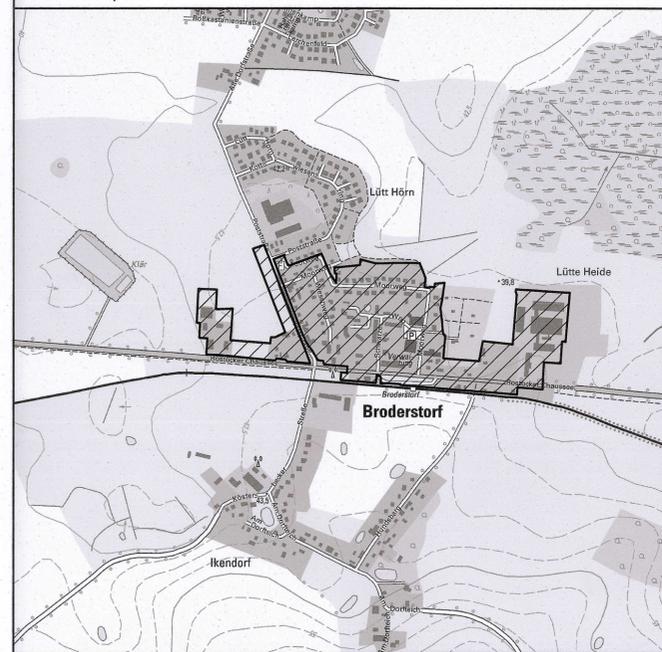
Verfasser



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Triebleboger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M. Sc. F. Winter  
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL: (0381) 7703 434  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuv-nord.de  
TEL: (0381) 7703 446  
E-MAIL: wschulze@tuv-nord.de

## Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



## Gemeinde Broderstorf

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf

Broderstorf, September 2016



Hanns Lange  
Bürgermeister