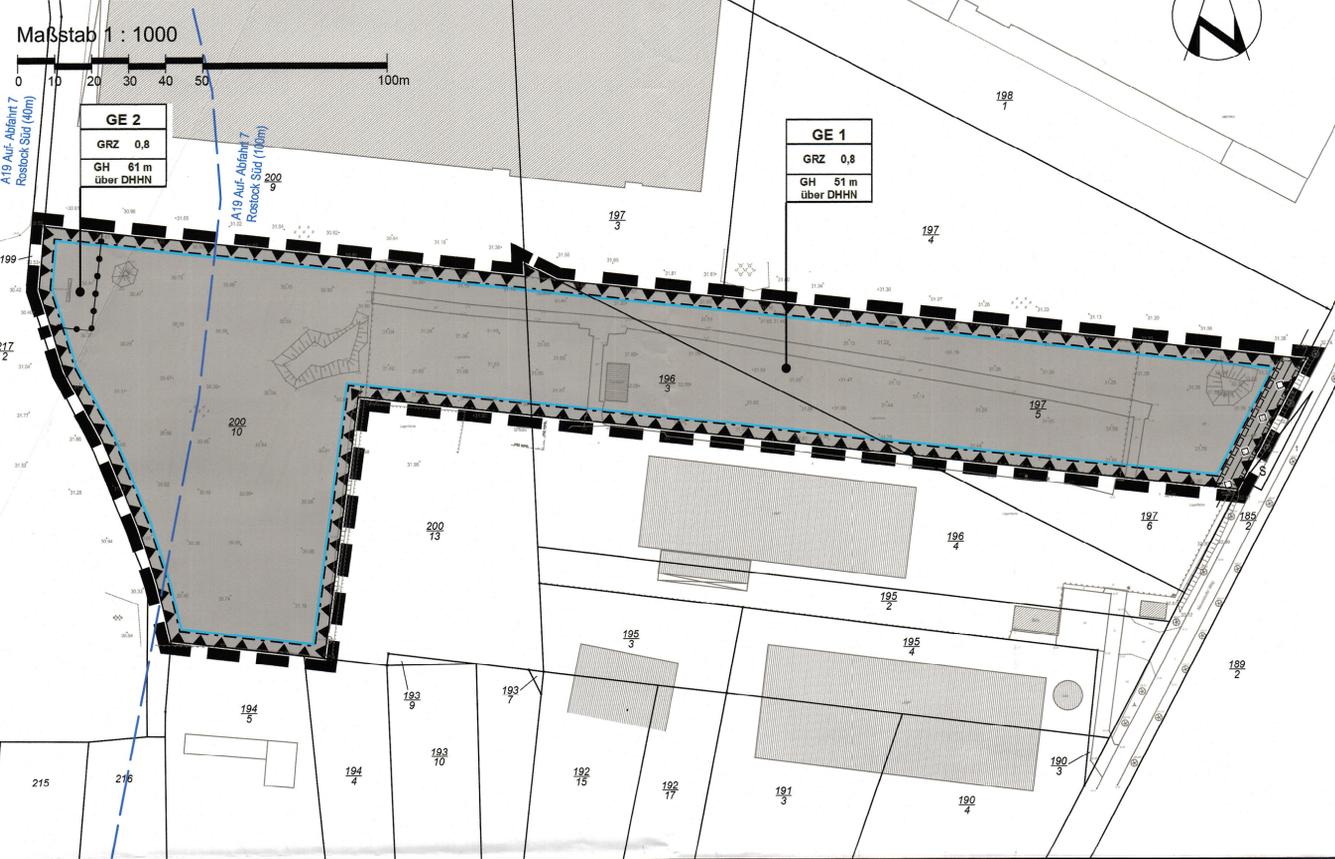


SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEWERBEBEGEBIET IN NEU ROGGENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 27.03.2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet in Neu Roggentin, nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplangebiets Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



2.2 Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs ist die ortsnahe Ackerfläche auf dem Flurstück 77/5 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch in einem Umfang von 9.000 m² in eine extensive Wiese (unter anderem für den Weißstorch) umzuwandeln.

Der verbleibende Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Anteilen an dem Ökokoconto DBR-040 Fresendorf, in einem Umfang von 115 m².

Hinweise

- Fundmunition**
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Immissionsschutz**
Die DIN ISO 9613 sowie die DIN 45691, auf die in den textlichen Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 Bezug genommen wird, ist im Amt Carbak, Moorweg 5, 18184 Broderstorf, Bauamt, einsehbar.
- Genehmigung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind von dem zuständigen Straßenbausträger gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 FStrG zu genehmigen.
- Plangrundlage**
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagenez ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92, mit Stand vom 29.03.2017.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 17.03.2017 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 12.09.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.11.2017 bis zum 02.01.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 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, 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, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 29.03.2018 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 16.03.2018

Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz
Ingenieurbüro A. Lorenz ObV

Broderstorf, 08.03.2018

Hanns Lange
Bürgermeister

Broderstorf, 09.03.2018

Hanns Lange
Bürgermeister

Broderstorf, 02.03.18

Hanns Lange
Bürgermeister

Broderstorf, 02.03.18

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 Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)		
	unterirdisch (hier: vorhandene Regenwasser, DN 300)	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Höhe nach DHHN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Böschungen	
	Sichtdreiecke	

TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO)
 - Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 Ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
 Unzulässig sind: Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die in den Baugebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) ist die Höhe nach DHHN (Vermessungshöhe). Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste bauliche Punkt des Gebäudes.
- Eigenschaften der Betriebe und Anlagen** (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche das festgeschriebene Emissionskontingent L_{eq} tags (06.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreitet.

Bezeichnung	Größe ¹ [m ²]	Zulässiger IFSP [dB(A)/m ²]	
		Tag	Nacht
GE 1	15.650	60	48
GE 2	384	60	48

¹ Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im allen Baugebieten so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

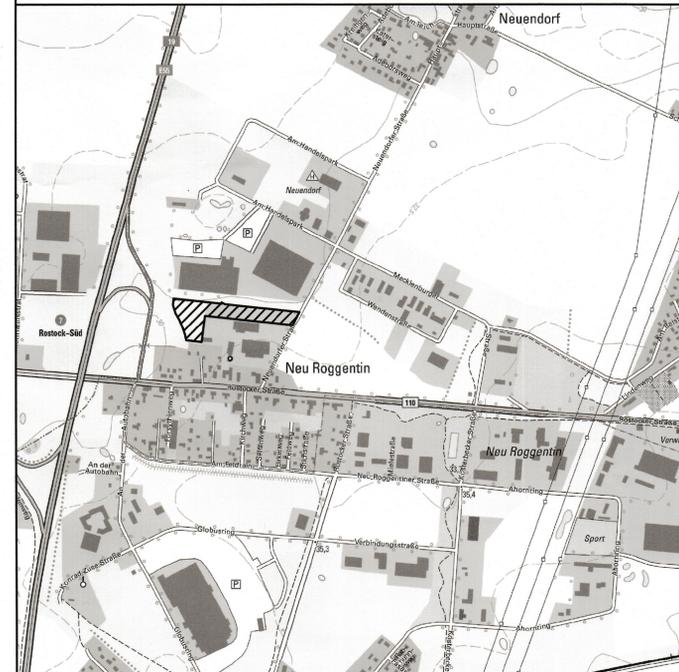
Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{min}, aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologieempfehlung vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionshöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten (Wohnhäuser Rostocker Straße 1, 10, 7B, 25, Kirchweg 25a und Kösterbecker Straße 58) als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

2. Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

2.1 Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar 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.

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Broderstorf

Mecklenburg-Vorpommern / Landkreis Rostock

Einfacher Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet in Neu Roggentin

nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplangebiets Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich landwirtschaftlicher Flächen

Broderstorf, März 2018

Hanns Lange
Bürgermeister