

SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARLS ERLEBNISDORF" RÖVERSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlagen:
- Lage- und Höhenplan mit Katastralgrenzen
- Gemarkung Rövershagen; Flurkatastr. Flur 1/1 vom 04.08.2016 und 07.12.2016
- Höhenbesorg. HN 78, Lagebezug: Gd&B-Körper
- Stand des Liegenschaftskatasters: 26.08.2016
- Vermessungsbüro Marthey & Schmidt, GmbH
- Hohensteinstr. 184a, Rostock, Tel. 0381-40094
- Auftrag aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für das
- Sondergebiet "Karls Erlebnisdorf" i. d. F. der 2. Änderung,
- rechtskräftig seit dem 20.03.2011



SO/S 4
GRZ 0,8
OK 22 m ü. HN

SO/S 5
GRZ 0,8
OK 28,5 m ü. HN

SO/FM 2
GRZ 0,6
OK 22 m ü. HN

SO/FM 2
GRZ 0,6
OK 22 m ü. HN

SO/W-A 3
GRZ 0,6
OK 38 m ü. HN

SO/W-A 3
GRZ 0,6
OK 42 m ü. HN

SO/W-A 1
GRZ 0,6
OK 27 m ü. HN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgenden Satzungs über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Karls Erlebnisdorf“ westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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. 130), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	
S	Salzgewinnungsanlage	
W-A	Werbe- und Aussichtsturm	
BM	Bauernmarkt	
FM	Freizeitmarkt	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN 76	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze		
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit befristeter Zulässigkeit (siehe Text Nr. 7.1)		
Zweckbestimmung:		
V P	Verkehrs- und Parkfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Grünflächen		
private Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
Gehölzpflanzung		
naturliebende Grünfläche		
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Befriedigung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
entfallende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Grenze des geänderten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Bezeichnung von Verkehrsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text 7.2)		
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)		
gesetzlich geschützter Einzelbaum, forstfällend (§ 18 NatSchAG M-V)		
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
4 Nummer des Baugebietes		
* vorhandene Höhe über HN		
** vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet		
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet		
Flurstücksbezeichnung		
- vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasser DN 90		

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 6 wird im Teil B (Text) wie folgt ergänzt:

In der Festsetzung 1.2 werden bei der Auflistung der zulässigen Nutzungen hinter dem Wort „Handwerksbetriebe“ ein weiterer Anstrich und die Wörter „Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen“ ergänzt.

Text 1.2 neu
Zulässig sind:
- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
- regionale Frischwaren wie Wurst, Käse und Backwaren
- kunstgewerbliche Keramik
- Geschenkartikel
- Artikel für Haus, Hof und Garten
- regionaltypische Souvenirs
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
- Naturkosmetik
- Ausstellflächen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen

Text 1.2 bisher
Zulässig sind:
- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
- regionale Frischwaren wie Wurst, Käse und Backwaren
- kunstgewerbliche Keramik
- Geschenkartikel
- Artikel für Haus, Hof und Garten
- regionaltypische Souvenirs
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
- Naturkosmetik
- Ausstellflächen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe

Hinter die Festsetzung 1.7 wird die Überschrift „Sondergebiete Salzgewinnungsanlage (SO 4 und SO 5)“ und die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.8 eingefügt:

1.8 Die Sondergebiete „Salzgewinnungsanlage“ dienen der Herstellung von Salz aus Ostseewasser. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verwertung von Meerwasser und Salz. Zusätzlich sind im SO 5 zulässig: Gebäude zur Unterbringung für die Salzgewinnung erforderlicher Technik. Die Nutzung des begriffen Bodenschatzes Sole für die Salzgewinnung ist unzulässig.

Hinter die Festsetzung 6.1 werden unter der Ziff. 7 die Überschrift „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 eingefügt:

7.1 Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Park- und Verkehrsfläche“ ist bis zu einem äußeren Rand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 105 nur befristet zulässig. Die Zulässigkeit erlischt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStBG durch die zuständige Straßenbaubehörde widerrufen wurde. Als Folgenutzung wird aus dem Fachplanungsgeschäft öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 FStBG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Innerhalb der mit einem A (in einer Raute) bezeichneten Verkehrsfläche ist als besondere Zweckbestimmung eine Fußgängerbrücke in einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Fußgängerbrücke muss im Bereich von Fahrgassen und Fährwegen eine lichte Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche haben.

In der Festsetzung 2.1 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:
Im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ insoweit nicht anzuwenden.

Text 2.1 neu
Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ insoweit nicht anzuwenden.

Text 2.1 bisher
Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten SO 1 (Bauernmarkt) und SO 3 (Werbe- und Aussichtsturm) ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 30.08.2016 bis zum 13.09.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 29.08.2016 bis zum 17.10.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.09.2016 bis zum 14.10.2016 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 14.09.2016 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2016 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung gebittelt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 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 Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt werden können, in der Zeit vom 23.12.2016 bis zum 09.01.2017 durch Aushang sowie vom 22.12.2016 bis zum 20.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Rövershagen, 28.05.2017 (Signat.)
Dr. Schöne
Bürgermeisterin
- Rövershagen, 20.07.2017 (Signat.)
Dr. Schöne
Bürgermeisterin
- Rövershagen, 20.07.2017 (Signat.)
Dr. Schöne
Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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 26.10.2017 bis zum 27.10.2017 durch Aushang sowie vom 26.10.2017 bis zum 27.10.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich 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. 5 VwVfV) und weiter auf Fälligkeit und Erdschwen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.10.2017 in Kraft getreten.
- Rövershagen, 26.10.2017 (Signat.)
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Rostock
über die 3. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 6
für das Sondergebiet „Karls Erlebnisdorf“
westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“

