

# SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1 "IM WIESENGRUND II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V 2017 S. 106, 107) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8.1, „Im Wiesengrund II“, östlich des Wohngebietes „Im Wiesengrund“ und westlich des Gymnasiums“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 23.12.2016 bis zum 08.01.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie vom 22.12.2016 bis zum 14.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 13.01.2017 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geteilt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 16.06.2017 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 28.04.2017 bis zum 14.05.2017 durch Aushang sowie vom 27.04.2017 bis zum 14.05.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 26.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2017 geteilt.

Rövershagen, 25.09.2017  
  
 Dr. Schöne  
 Bürgermeisterin

Rostock, 25.09.2017  
  
 Hansch  
 Obvi

Rövershagen, 25.09.2017  
  
 Dr. Schöne  
 Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017  
  
 Dr. Schöne  
 Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017  
  
 Dr. Schöne  
 Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017  
  
 Dr. Schöne  
 Bürgermeisterin

### 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

**F+R** Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

o Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

o Regenwasserrückhaltung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o Grünflächen

o öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

o naturbelassene Grünfläche

o Straßenbegleitgrün

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

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

o gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

o vorhandene Höhe über NN

o vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet

o vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet

o Flurstücksbezeichnung

o vorhandene hochbauliche Anlage

o Fahrbahnbegrenzung/Abgrenzung von Stellplatzflächen

o vorgesehene Grundstücksteilung

o Sichtdreieck

### TEIL B: TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Windkraftanlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

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

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage des zum Gebäude nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstücksschließung dienenden Verkehrsfläche. (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen ist innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 am nördlichen Rand eine 0,5 m tiefe durchgängige Mulde auszubilden. Der Erdauflub ist zu einer durchgängigen Verwallung mit einer Höhe von mindestens 0,8 m auszubilden. Hierauf kann verzichtet werden, wenn durch Geländeaufhöhung im WA 1 und WA 2 ein Zulaufen von Oberflächenwasser ausgeschlossen werden kann.

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

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe Wiesen-/Weidfläche zu entwickeln. Die Fläche ist mindestens alle 2 Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die 1. Mahd darf frühestens nach dem 1. Juli erfolgen. Das anfallende Mähgut ist zu beseitigen. Bei einer Beweidung ist maximal eine Großvieheinheit pro Hektar zulässig. Im nördlichen Randbereich sind 3 Lesesteinhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 5 m² anzulegen.

5.2 Das Kleingewässer innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ ist zu entschämen. Die Uferböschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden. Auf der Südseite sind im Abstand von 3 m von der Böschungsoberkante 2 Weiden (Salix alba) als Heister anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre, maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.1 Die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmetfläche und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen mit einem Kompensationsumfang von 12.004 m² FAQ werden den Eingriffen durch die Erschließung des Baugebietes zugeordnet.

Die im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Entwicklung einer naturnahen Grünfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 145/4 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen in Höhe von 6.860 m² FAQ

- Abbuchung von dem Öko-Konto LRO-045 „Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken“ in Höhe von 80.439 m² FAQ. Diese Abbuchung wird den Baugebieten mit einem Anteil von 99,6 vom Hundert und der Erschließung von 0,4 vom Hundert zugeordnet.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist nur ab einer Höhe 0,3 m und bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.

8. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 LBauO M-V)

8.1 Im Baugebiet WA 3 sind nur Dachneigungen bis zu 23 Grad zur Waagerechten zulässig.

8.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 bis WA 7 sind nur Dachneigungen zwischen 23 Grad und 48 Grad zur Waagerechten zulässig.

8.3 Die Vorschriften zu Dachneigungen gemäß Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie offene und geschlossene Garagen.

8.4 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet werden.

8.5 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig (z.B. Maschendraht) auszuführen.

8.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

### Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 8.1 "Im Wiesengrund II"

östlich des Wohngebietes "Im Wiesengrund" und westlich des Gymnasiums

Übersichtsplan

Kartengrundlage © Prof. Dr. Rostock (CC BY 3.0)

Rövershagen, 25.09.2017

Dr. Schöne  
Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d  
bsd · Warnowufer 59 · 18057 Rostock · Tel. (0381) 377 06 41 · Fax (0381) 377 06 59