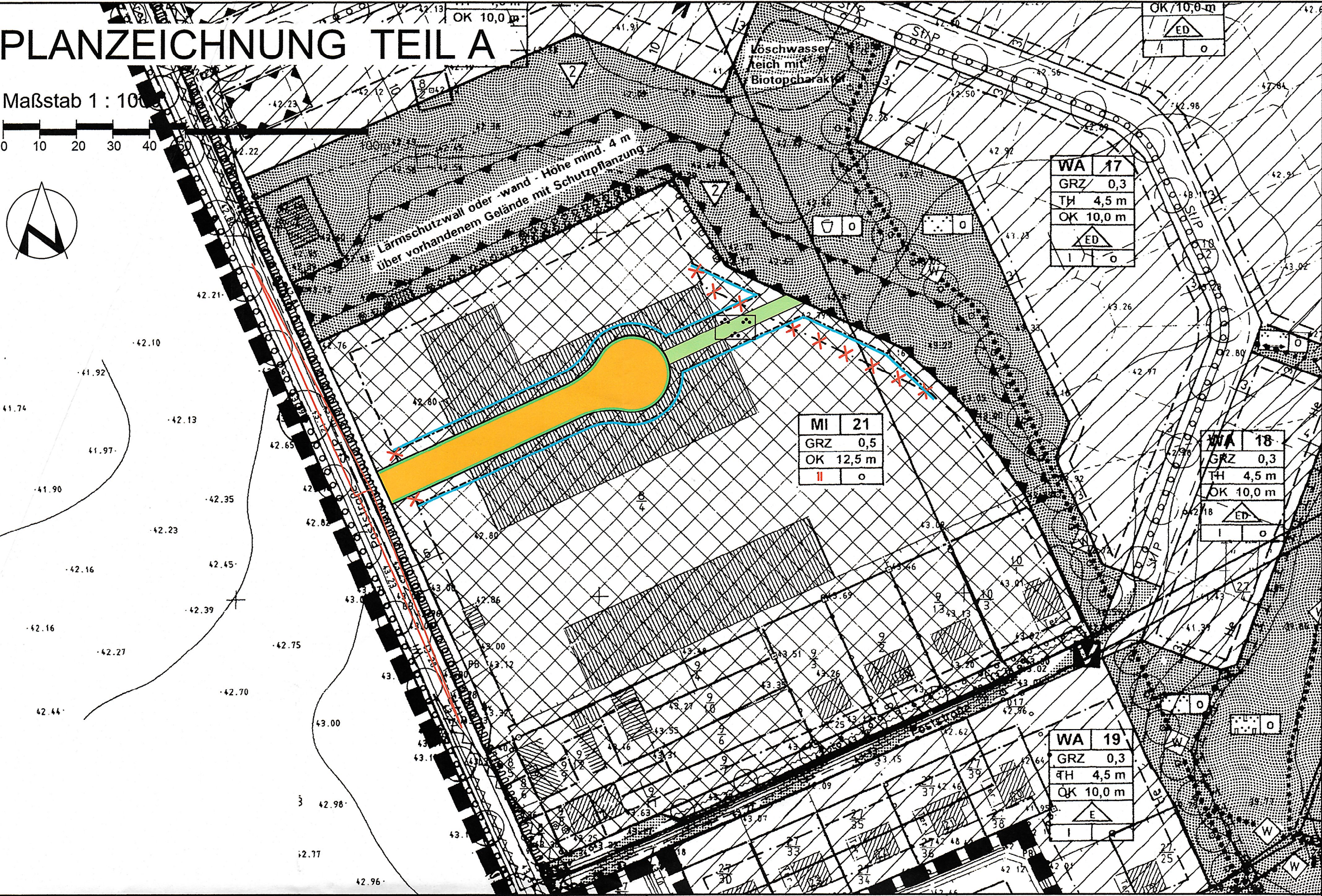


SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 4. Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind nur die farblich vorgenommenen Festsetzungen auf der schwarz-weißen Ausfertigung des Bebauungsplans in der Fassung aufgrund der 3. Änderung vom 01.11.2017, rechtskräftig mit Ablauf des 17.11.2017

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Mischgebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Entfallende Baugrenze	

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK Zulässige Gesamthöhe der Gebäude in m über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße

VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	

GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	

Zweckbestimmung:

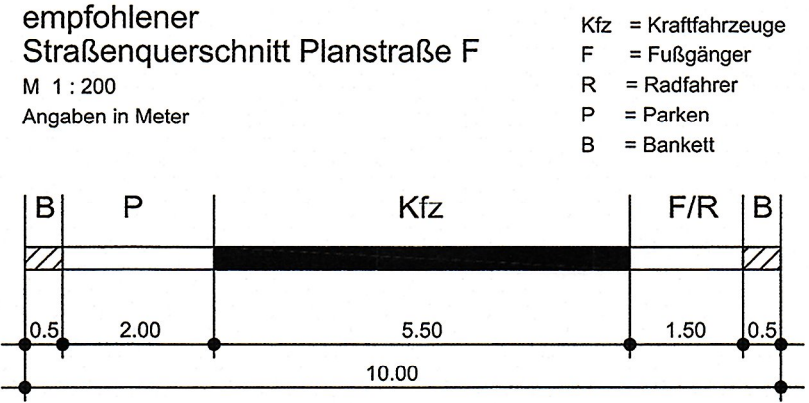
	Parkanlage
--	------------

II. KENNZEICHNUNGEN

21	Nummer des Baugebietes
39/4	Flurstücksbezeichnung

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Sichtdreieck
--	--------------



Planverfasser
4. Änderung:

TÜV NORD
Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

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

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.09.2018 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit einer örtlichen Bauvorschrift, erlassen:

TEIL B

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt:

7.3 Die Dächer aller Gebäude innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dachdeckung, wie z.B. Rest- oder Schilf, ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 5 LBauO M-V)

Hinweise:

Die Hinweise A bis C behalten weiterhin ihr Gölgtigkeit.
Hinter dem Hinweis C werden die Hinweise D bis L eingefügt und erhalten folgende Fassung:

D) Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 Landesbauordnung M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauauführung empfohlen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 47 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V in Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

E) Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

F) Südöstlich des Mischgebietes MI 21 verläuft der Graben Nr. 15/6/2/6, ein Gewässer 2. Ordnung. Grundsätzlich ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m beidseits zur Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mögliche Maßnahmen am Gewässer sind mit dem örtlich zuständigen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

G) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

H) Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß der §§ 5 und 7 LWaG M-V, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

I) Eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränageröhren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

J) Sollte bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem LAGUS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.
GeStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

K) Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- Instandhaltungsarbeiten“ erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.
GeStoffV § 8 Abs. 5 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

L) Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros E. & R. Lorenz GbR, Geschäftsstelle Rostock, mit Stand vom 29.11.1995; Höhen Bezugssystem HN, Lagesystem Gauß-Krüger.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.04.2018 und im Internet erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30.04.2018 bis zum 11.05.2018 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.04.2018 und im Internet hingewiesen.
- Von einigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich besonders von der 4. Änderung betroffen ist, wurde mit Schreiben vom 26.04.2018 die Stellungnahme zum Vorentwurf im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.08.2018 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2018 bis zum 06.08.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 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, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Daneben wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2018 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung, wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt. Die Ergänzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Die von der Ergänzung Betroffenen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und ihre Stellungnahme zur ergänzten Planung mit Schreiben vom 03.08.2018 eingeholt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit einer örtlichen Bauvorschrift, wurde am 05.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.09.2018 gebilligt.

Broderstorf, 10.09.18

Hanns Lange
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit einer örtlichen Bauvorschrift, wird hiernit ausfertigt.

Broderstorf, 10.09.18

Hanns Lange
Bürgermeister

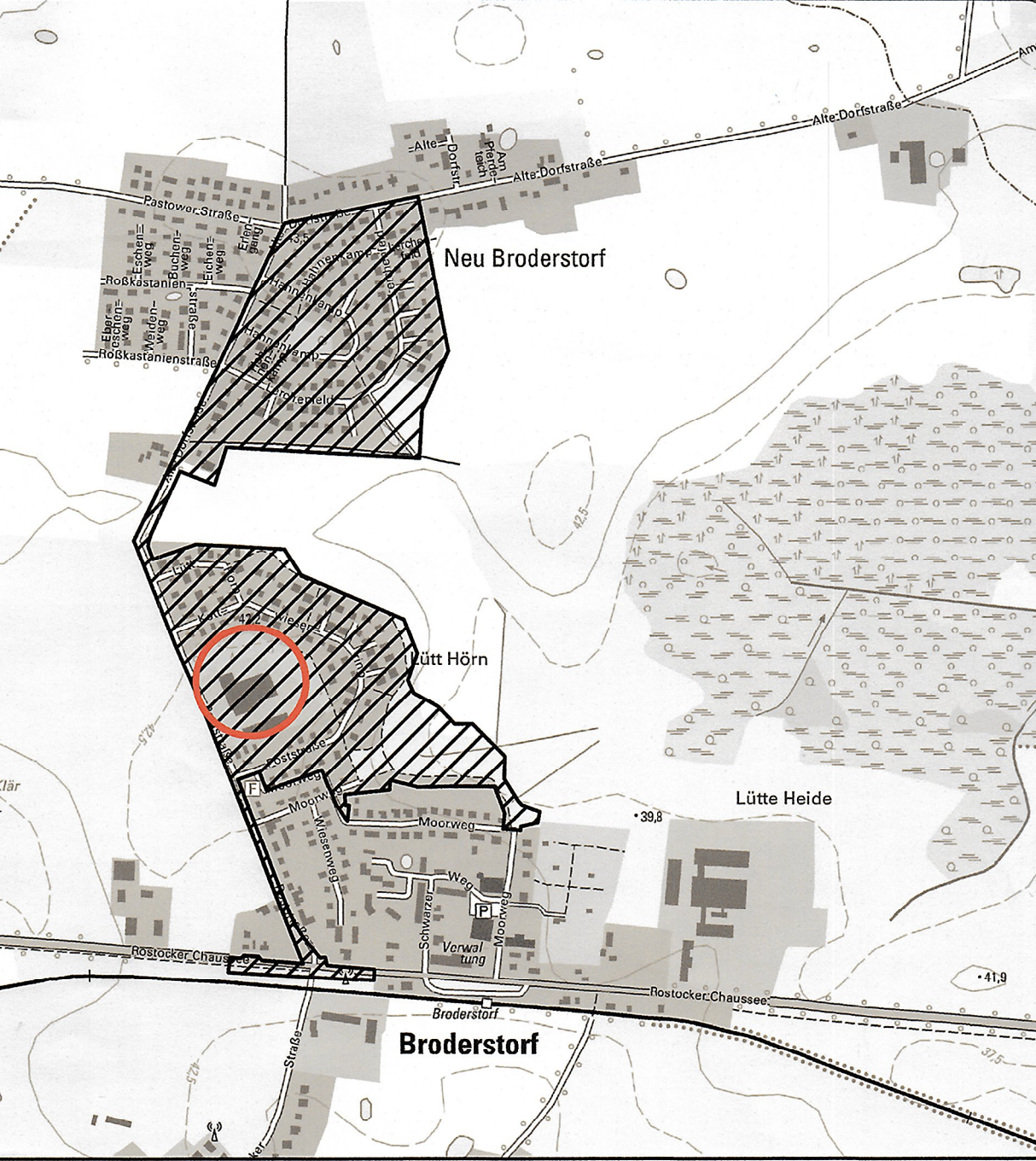
12. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit einer örtlichen Bauvorschrift, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 16.11.2018, ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 ist mit Ablauf des 16.11.2018 in Kraft getreten.

Broderstorf, 20.11.2018

Hanns Lange
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Broderstorf

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8

für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Broderstorf, September 2018

Hanns Lange
Bürgermeister