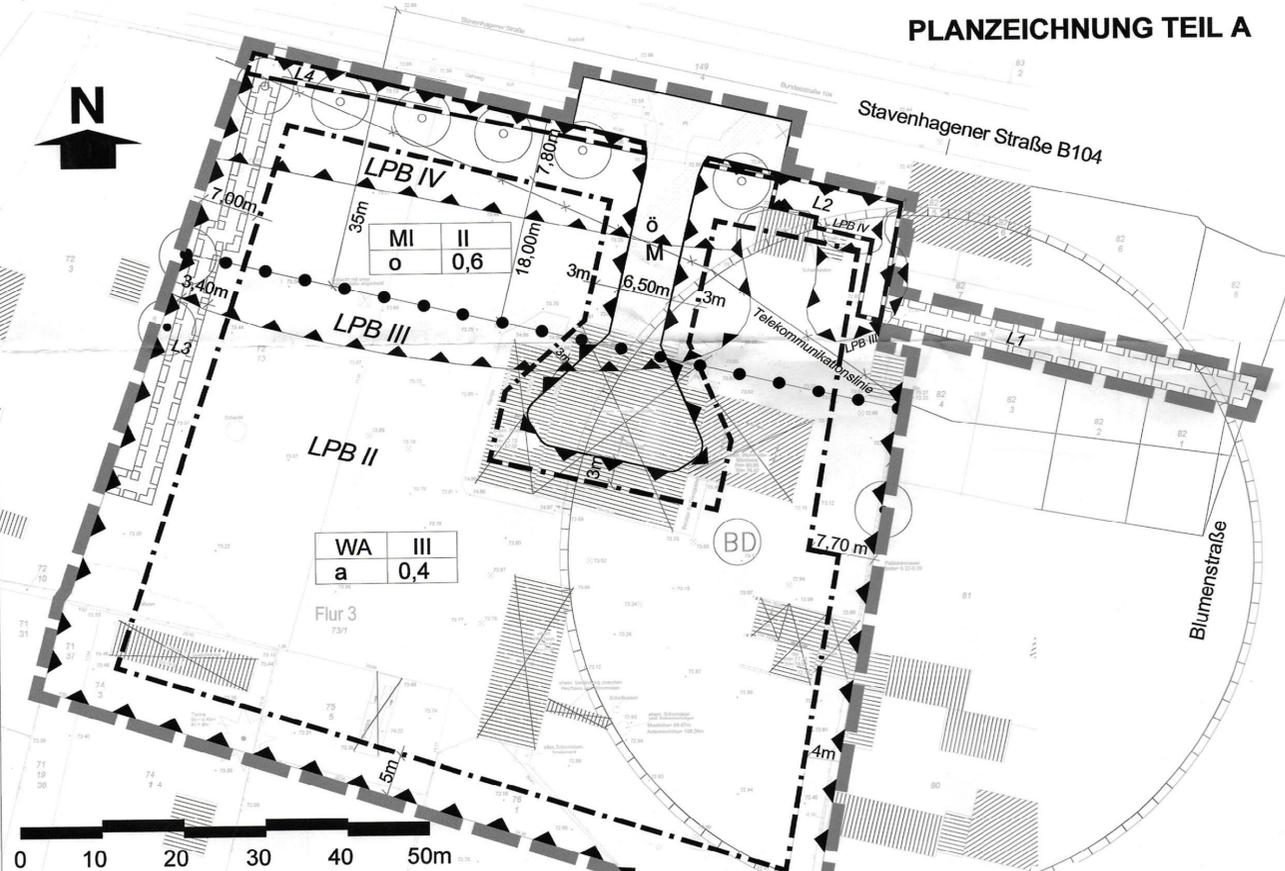


# GEMEINDE ROSENOW Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Bebauungsplan Nr.2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

### PLANZEICHNUNG TEIL A



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- 1. Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 WA- allgemeines Wohngebiet**  
Es gilt der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 1.2 MI- Mischgebiet**  
Es gilt der § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.  
1.2.2 Zulässig sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB.
- 1.3** Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. §§ 1 Abs. 5 BauNVO
- 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 2.1** In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 3. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Rosenow, der Eigentümer der stadttechnischen Anlagen und der zuständigen Ver- und Entsorgung-Unternehmen, auf den bestimmten Flächen folgende unterirdische stadttechnische Anlagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten:  
Fläche L1 - Trink- und eine Schmutzwasserleitung, Fläche L2 - Elektroleitungen, Fläche L3 - eine Fernwärmeleitung und  
Fläche L4 - eine Fernwärmeleitung und eine Elektroleitung.
- 4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 4.1** Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die der B104 zugewandten Außenbauteile mit den folgenden nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaßnahmen auszubilden:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erf. R'w, res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen / Übernachtungsräumen und in Beherbergungsstätten |
|------------------|--------------------------------------|---|
| IV               | 66-70                                | 40 dB   |
| III              | 61-65                                | 35 dB   |
| II               | 56-60                                | 30 dB   |

### KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsbüros Torsten Sy, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Am Anger 8, 17039 Zirzow, Lageplan im Maßstab 1:250 der Gemeinde Rosenow, Flur 3. Höhensystem: örtlich näherungsweise NHN, Lagesystem: ETRS 89 UTM gemessen am 07., 12. und 14.07.2016.

- 4.2** Zum Schutz vor Lärm sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB**
- 5.1** Innerhalb des Plangebietes sind einheimische Laubbäume folgender Laubbaumarten der Herkunft "Nordeutsches Tiefland" auf den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen: *Acer platanoides* Spitzahorn  
Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang 14-16 cm.
- 5.2** Die Pflanzgebote gemäß 5.1 sind vom Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 5.3** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit der Vögel (insbesondere Schwalben) durchzuführen. Die Brutzeit der Schwalben erstreckt sich von Anfang April bis Anfang Oktober.
- 5.4** Als Ersatz für die Beseitigung der Niststätten sind vor dem Gebäudeabriss an der landwirtschaftlichen Halle auf dem Flurstück 73/4, Flur 1, Gemarkung Schwandt durch eine sachkundige Person 23 Mehlschwalbennester anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25 S 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rosenow am ..... 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
- |     |                                      |                        |
|-----|--------------------------------------|------------------------|
| WA  | Allgemeines Wohngebiet               | § 4 BauNVO             |
| MI  | Mischgebiet                          | § 6 BauNVO             |
| 0,4 | Grundflächenzahl                     | § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 18 BauNVO            |
- 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
- |     |                      |                   |
|-----|----------------------|-------------------|
| --- | Baugrenze            | § 23 Abs.3 BauNVO |
| o   | offene Bauweise      | § 22 Abs.2 BauNVO |
| a   | abweichende Bauweise | § 22 Abs.4 BauNVO |
- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
- |     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| ö   | öffentliche Verkehrsfläche |  |
| --- | Straßenbegrenzungslinie    |  |
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB**
- |   |                       |  |
|---|-----------------------|--|
| • | Erhaltung von Bäumen  |  |
| ○ | Anpflanzen von Bäumen |  |
- 5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**
- |    |              |  |
|----|--------------|--|
| BD | Bodendenkmal |  |
|----|--------------|--|
- 6. Sonstige Planzeichen**
- |         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| ---     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  | § 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO    |
| ---     | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB            |
| ---     | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB            |
| ---     | LPB II Lärmpegelbereich II  |                                    |
| ---     | LPB III Lärmpegelbereich III  |                                    |
| ---     | LPB IV Lärmpegelbereich IV  |                                    |
| ---     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   | § 9 Abs.7 BauGB                    |
| 18,00 m | Bemassung   | § 9 Abs.6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanZV |
| ⊗       | Planzeichen der Vermessung  |                                    |
| ⊗       | Baum  | Abbruch Baum                       |
| ⊗       | Gebäudebestand  | Höhenpunkt                         |
| ⊗       | Gebäudeabriss   | Flurstücksgrenze                   |
| ⊗       | Nutzungsschablone   | Flurstücksnummer                   |
| ⊗       |   | Abbruch von Leitungen              |
- | Baugebiet | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
|-----------|-----------------------------------|
| Bauweise  | Grundflächenzahl                  |

### HINWEISE

- 1.** Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher der Eingriffe (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden ansonsten bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- 2.** Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
- 3.** Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1.** Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 2.** Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 3.** Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Gemeindevertreterversammlung .....
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 4.** Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 5.** Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 12.01.2017 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 9 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 6.** Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 06.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 7.** Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2017 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.06.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2017 gebilligt.
- Rosenow, 27.06.2017 Bürgermeister
- 8.** Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 18.09.2017 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 9.** Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Rosenow, 15.09.2017 Bürgermeister
- 10.** Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2017 im Bauamt bekannt gemacht.
- Rosenow, 10.10.2017 Bürgermeister

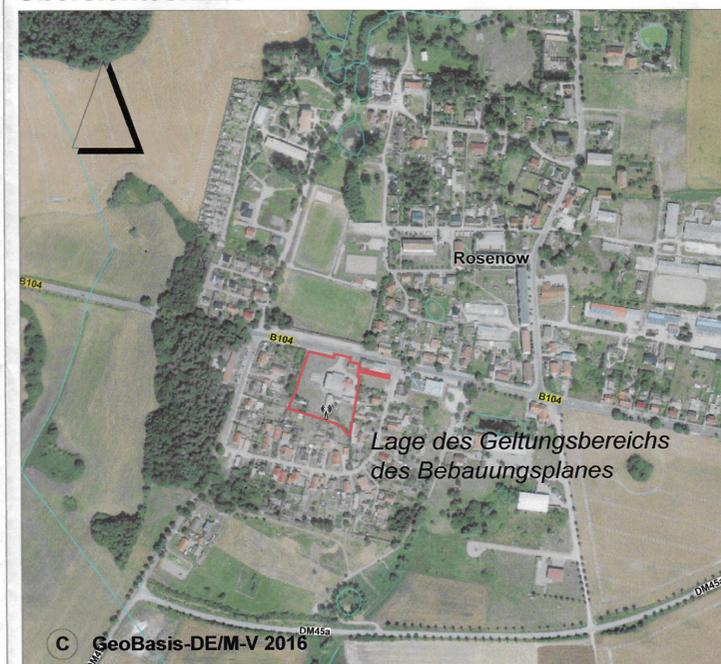
### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25 S 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25 S 1057)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25 S 1057)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542, zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 durch Artikel 19 des Gesetzes zur Einführung von Ausschreibungen für Strom aus erneuerbaren Energien und zu weiteren Änderungen des Rechts der erneuerbaren Energien (BGBl. I Nr. 49 vom 18.10.2016 S. 2258)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 20. Mai 2011 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 10.06.2011, S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

# GEMEINDE ROSENOW

## Kreis Mecklenburgische Seenplatte

### Übersichtsskizze



Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnpark Rosenow - Alte Molkerei"**

Auftraggeber: Milla GmbH & Co. KGS  
Blumenstraße 10a, 17091 Rosenow  
über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB mit der Gemeinde Rosenow  
über das Amt Stavenhagen, Schloss 1, 17153 Stavenhagen

### Satzung

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplanner · ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 17035 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing.: M. Klohs  
M.Sc.: A. Jastrzebska  
Phase: Satzung  
Datum: Juni 2017  
Maßstab: 1 : 500