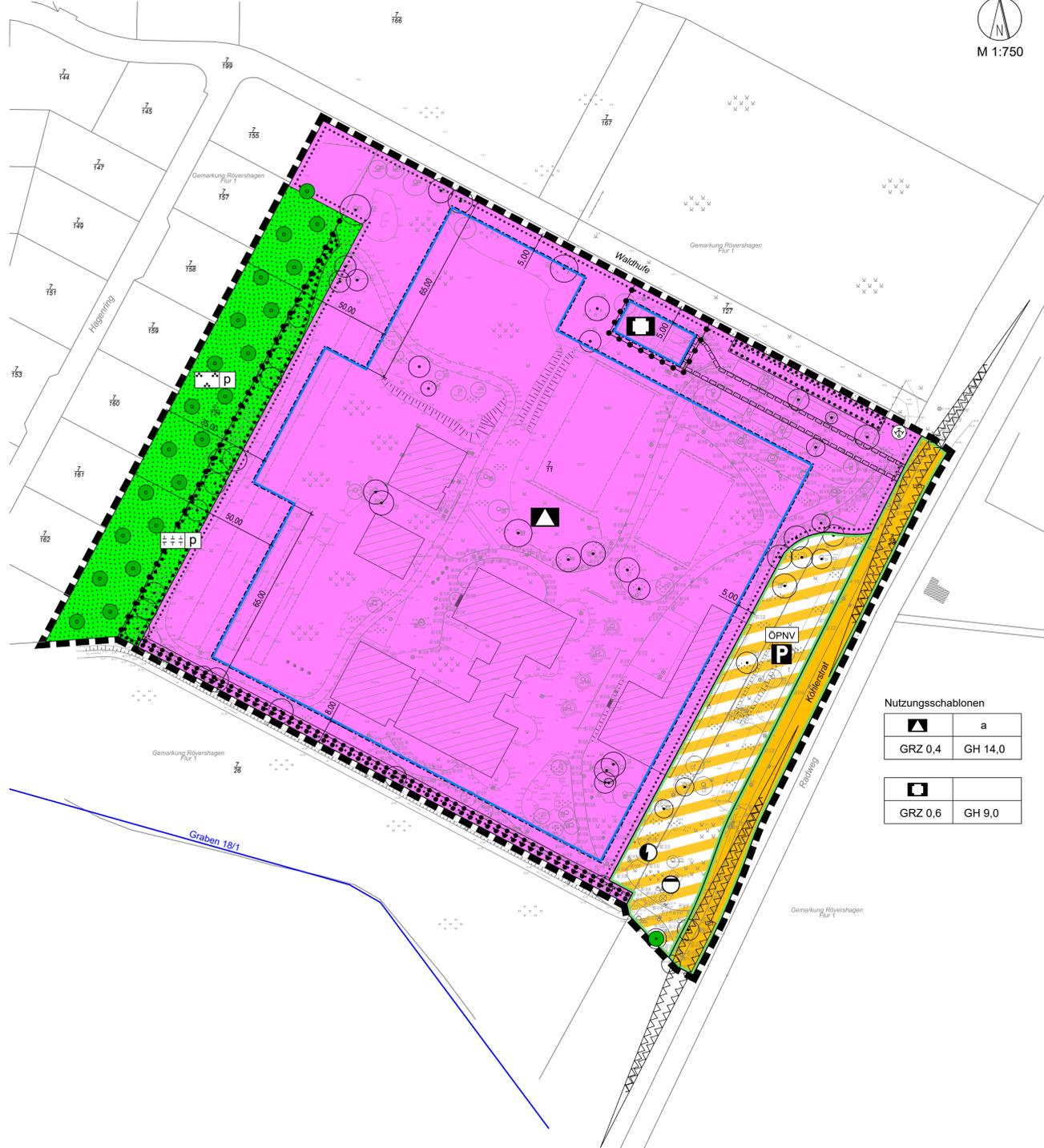


# SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 13 "Schulstandort an der Köhlerstrat"



Teil A - Planzeichnung



M 1:750

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### 1. Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

**Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentlicher Personennahverkehr

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Elektrizität

Abwasser

Löschwasser - Hydrant

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Rettungswache

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Baumhain, Schulgarten, privat

Abschirmgrün, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befazzungen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Rettungswache zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN (DHN 2016)

Bemaßung in m

Böschung

gesetzlich geschützter Baum nach § 18 NatSchAG M-V im Bestand

Baum im Bestand, nicht gesetzlich geschützt

## Nutzungsschablonen

	a
GRZ 0,4	GH 14,0

GRZ 0,6	GH 9,0

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan,  
Stand: 18.08.2018, Höhenbezug DHN2016; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000,  
Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DEM-V 2020; eigene Erhebungen



## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Rövershagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Schulstandort an der Köhlerstrat“, umfassend den bestehenden Schulstandort westlich der Köhlerstrat, begrenzt im Norden durch die Straße Waldhufe, im Osten durch die Dauerkleingärten östlich der Köhlerstrat, im Süden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch das Wohngebiet „Im Wiesengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauGB, §§ 18, 19, 23 BauNVO)
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulsport dienen (z.B. Sporthalle, Sportanlagen) sowie Spielanlagen.
  - In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Sport- und Spielanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ ist eine Rettungswache einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.
  - In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  - Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt 13,5 m ü. NN (DHN2016). Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten.
  - Freianlagen wie Sport- und Spielanlagen sowie Kfz- und Fahrradstellflächen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind hier zulässig.

**3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenanzahlhöhe von über 2,5 m.

**4. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befazzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist die vorhandene Hecke mit den Bäumen zu erhalten. Die verbleibenden Freiflächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain“ sind über die gesamte Länge der Grünfläche zwei parallel liegende Baumreihen anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 10,0 m zu berücksichtigen. Es sind Baumarten der Pflanzliste in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern, der nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist und sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind als mehrschüriger Rasen zu gestalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Außerdem ist die Anlage von Beeten für einen Schulgarten zulässig.
- Pflanzliste (Hochstämme in der Mindestqualität SU 15-18 cm, 3kv):  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Zitter-Pappel (Populus tremula)  
Roth-Buche (Fagus sylvatica)  
Ess-Kastanie (Castanea sativa)
- Vor Abbruch der Gebäude sind 2 Stück Nischenbrüterhöhlen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.
- Auf dem Schulgelände ist ein Schwalbenturm zu errichten, der sich für die Anbringung von 20 Stück Mehlschwalbennestern, 4 Stück Sperlingsmehrfachquartiere und 2 Stück Mauersegler-Mehrfachquartiere für je drei Brutpaare eignet. Der Schwalbenturm ist auf dem Dach des künftigen Schulgebäudes, das zuerst gebaut wird oder auf dem Schulhof zu errichten. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mit Abbruch der Gebäude und vor Beginn der darauffolgenden Brutperiode umzusetzen.

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DStG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlastablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Auftragnehmer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, ist zum Schutz der Brutvögel der Gebäudeabbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Im Sommer vor dem geplanten Abbruch sind die Gebäude erneut auf das Vorkommen von Gebäudebrütern hin zu untersuchen. Gegenüberfalls sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen anzupassen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze vor dem Gebäudeabbruch ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Auch der Wurzelbereich (Kronenraufe zzgl. 1,50 m) ist vor einer Beeinträchtigung zu schützen. Sollte durch Baumaßnahmen eine Rodung oder Beeinträchtigung unabweichlich sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung entsprechende Ausnahmeanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Teilweise können Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die verbleibenden, auszugleichenden Bäume sollen entsprechend ihrer im Bauantragsverfahren festgestellten Anzahl an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet angepflanzt werden.

Auch während der Baumaßnahmen sind die geschützten Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und abtrag und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt des Amtes Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis einschließlich ..... an den Schauafeln der Gemeinde Rövershagen erfolgt. Darüber hinaus wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung äußern kann.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Rostocker Heide nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite des Amtes unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom ..... bis einschließlich ..... an den Schauafeln der Gemeinde Rövershagen und am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Rövershagen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.  
..... den ..... (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Rövershagen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde gebilligt.  
Gemeinde Rövershagen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Rövershagen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss und 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 Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schauafeln der Gemeinde Rövershagen 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Gemeinde Rövershagen, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Übersichtspln



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2020

## SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 13 „Schulstandort an der Köhlerstrat“

umfassend den bestehenden Schulstandort westlich der Köhlerstrat, begrenzt im Norden durch die Straße Waldhufe, im Osten durch die Dauerkleingärten östlich der Köhlerstrat, im Süden durch Wiesenflächen sowie im Westen durch das Wohngebiet „Im Wiesengrund“

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.09.2020