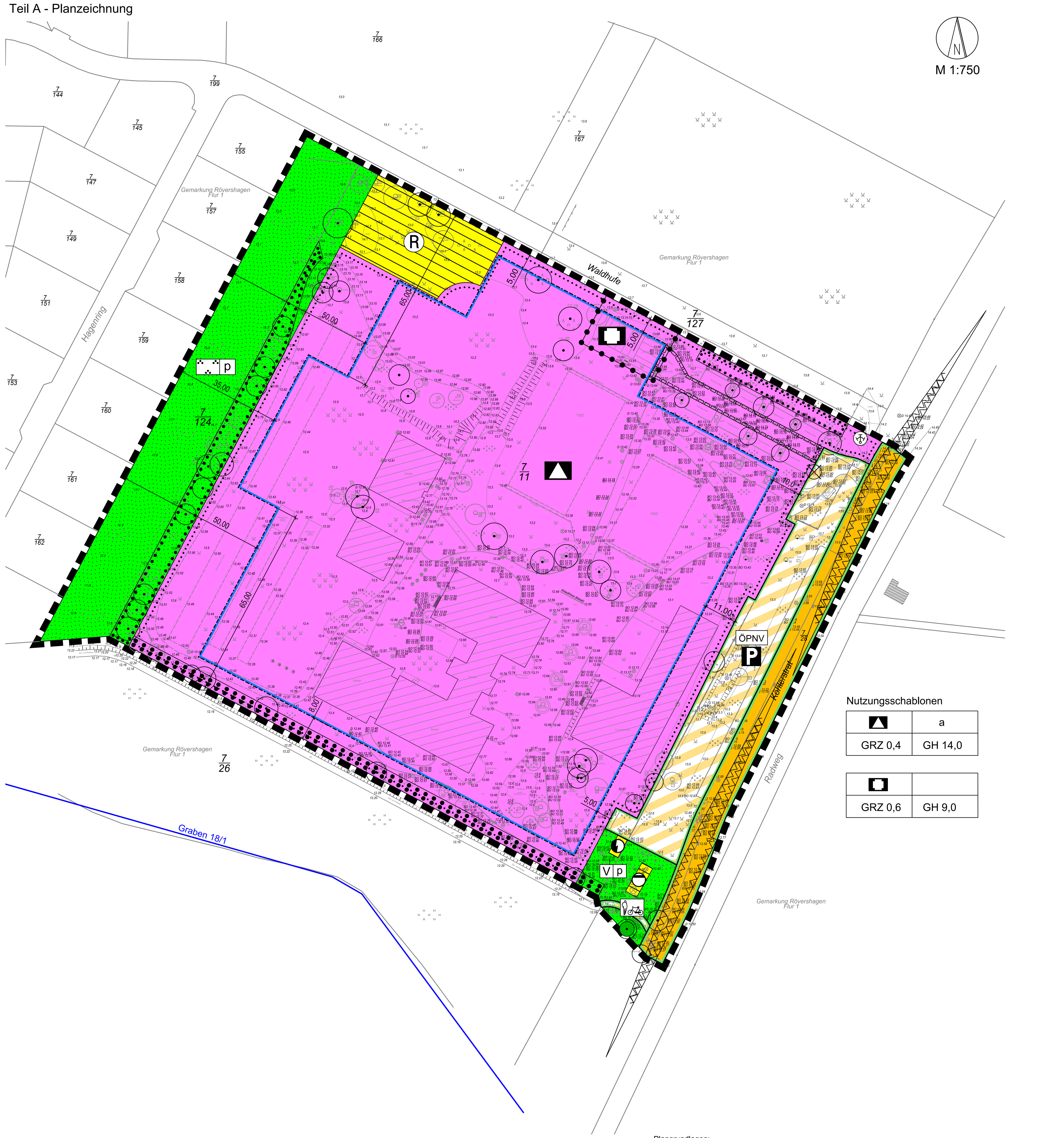
SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN
über den Bebauungsplan Nr. 13 “Schulstandort an der Köhlerstrat“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

Schule	a
GRZ 0,4	GH 14,0

Rettungswache	
GRZ 0,6	GH 9,0

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, Stand: 18.08.2018, Höhenbezug DHHN2016; digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2020; eigene Erhebungen, Stand Juli 2021

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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
- ÖPNV – öffentlicher Personennahverkehr
- P – öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- R – Flächen für Versorgungsanlagen Regenrückhaltebecken
- 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
- p – Schulgarten, privat
- V p – Verkehrsgrün, 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)

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflanzungen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7/11 – Flurstücksnummern
- 13.2 – vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 2016)
- 5,0 – Bemaßung in m
- Böschung
- gesetzlich geschützter Baum nach §18 o. §19 NatSchAG M-V im Bestand
- nach §19 NatSchAG M-V geschützter Baum, künftig entfallend
- Baum im Bestand, nicht gesetzlich geschützt

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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauGB, §§ 18, 19, 23 BauNVO)

1.1 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 und die Nutzung von Dachterrassenflächen.

1.2 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.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ ist eine Rettungswache einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.

1.4 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.

1.5 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 14,0 m ü. NHN (DHHN2016) zulässig.

1.6 Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der maximalen Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt 14,0 m ü. NHN (DHHN2016). Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten. Ein Technikraum mit z.B. Fahrstuhlschacht und Lüftungsanlagen sowie eine Pergola für die Dachterrassennutzung dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf insgesamt maximal 30 % der darunter liegenden Geschossfläche um max. 2,0 m überschreiten. Entlüftungen, Windenergieanlagen oder ein Schwalbenturm dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 4,50 m überschreiten.

1.7 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 freizuhaltenden 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 Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

4. Versorgungsanlagen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

4.1 Im Plangebiet ist zur zusätzlichen Löschwasserversorgung eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvolumen von 100 m³ zu errichten.

4.2 Das anfallende Niederschlagswasser (einschließlich Verkehrsflächen) ist über Rückhalte- und Versickerungsvorrichtungen innerhalb des Plangebiets mit einem gedrosselten Abfluss von max. 80 l/s in die Vorflut (Graben 18/1) einzuleiten. Dazu ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvolumen von 200 m³ zu errichten. Für das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist eine Sedimentationsanlage vorzusehen. Eine Ableitung in die vorhandene Straßenentwässerung ist unzulässig.

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

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“ ist die vorhandene Hecke mit den Bäumen zu erhalten. Es ist die Anlage eines Schulgartens mit Beeten zulässig. Die restlichen Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Es sind 10 Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist einzuzäunen.

5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind zwei Bäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als Gebrauchsrasen (RSM 2.1) anzulegen.

5.3 Vor Abbruch der Gebäude sind 2 Stück Nischenbrüterhöhlen am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

5.4 Auf dem Schulgelände oder auf dem zuerst zu errichtenden Schulgebäude ist ein Schwalbenturm zu errichten, der sich für die Anbringung von 30 Stück Mehlschwalbennester und 6 Stück Mauerseglerkästen eignet. Die Nisthilfen bzw. der Schwalbenturm sind spätestens bis zum 1. April eines Jahres und vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude fachgerecht herzustellen.

5.5 Pflanzliste 1 - Bäume
Mindestqualität StU 16-18 cm, 3xv, Kronenansatz 2,0 m:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Ess-Kastanie	(Castanea sativa)
Feldahorn 'Elsrijk'	(Acer campestre 'Elsrijk')
Gewöhnliche Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Kleinkronige Winter-Linde	(Tilia cordata 'Rancho')
Säulen-Eiche	(Quercus robur 'Fastigiata Aurea')
Schmalkronige Stadt-Ulme	(Ulmus Hybride 'Regal')
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

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 DSchG 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 Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer 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. 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 Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) ist vor einer Beeinträchtigung zu schützen. Sollte durch Baumaßnahmen eine Rodung oder Beeinträchtigung unausweichlich sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung entsprechende Ausnahmeanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
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 Bauamt des Amtes Rostocker Heide, Eichenallee 20a in 18182 Gelbensande, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 27.10.2020 bis einschließlich 11.11.2020 an den Schautafeln der Gemeinde Rövershagen erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.11.2020 beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. 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 10.11.2020 bis zum 11.12.2020 während der Dienststunden im Amt Rostocker Heide nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-rostocker-heide.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung 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 27.10.2020 bis einschließlich 11.11.2020 an den Schautafeln der Gemeinde Rövershagen und am 27.10.2020 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-rostocker-heide.de bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04. und 05.11.2020 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

6. 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 abgeleitet werden.

   , den
   (Siegel)

7. 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

8. 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

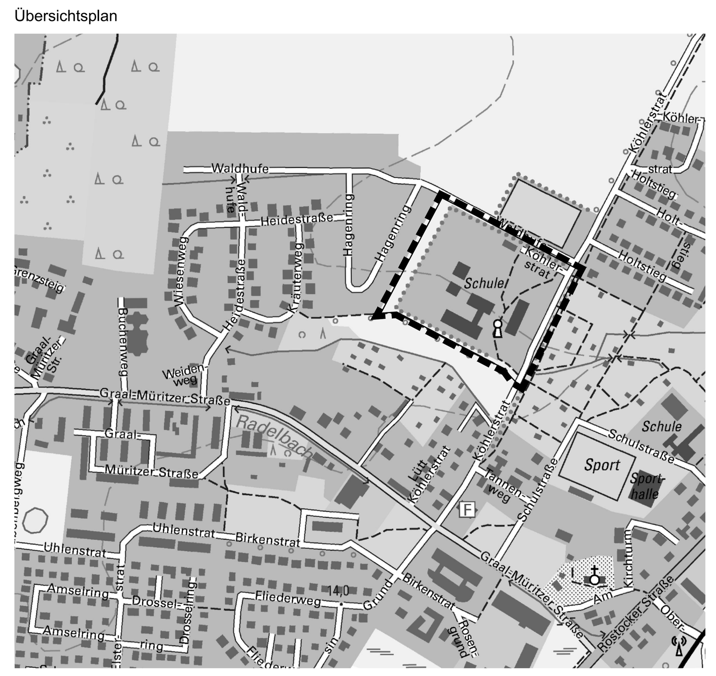
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Gemeinde Rövershagen, den
   (Siegel) Die Bürgermeisterin

10. 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 Schautafeln 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

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-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“

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 30.07.2021