



# Satzung der Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 \*Misch- und Sondergebiet am Wallbach\* OT Willershagen

westlich des Behnhäger Wegs

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: Es gilt die BauNVO 2017.

### Zeichenerklärung

Planzeichen		Festsetzungen	
	Mischgebiet	0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: "Photovoltaik"	OK max. 4 m	maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Geländeoberfläche
		GH max. 12 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über Erdgeschossfußboden
		o	offene Bauweise
	Baugrenze		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		
	private Straßenverkehrsfläche		
	Private Grünfläche		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen		
	Wasserfläche		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Gelbensande vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit von ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* erfolgt.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können in der Zeit von ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1. Nutzung und Gliederung des Mischgebietes

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Für den Teilbereich MI 1
    - sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen nicht störende Handwerksbetriebe
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

##### Für den Teilbereich MI 2

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 nicht zulässig.

##### 1.1. Nutzung des Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"

- SO PV - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
- Allgemein zulässig sind:
- die Errichtung von Solarmodulen
  - sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen

- Wechselrichter, Verkabelung, Trafoanlagen
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung
- Zufahrten, Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m
- Umspannstation

#### 2. Höhe baulicher Anlagen

##### 2.1. Mischgebiet

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante des Gebäudes, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschreiten.

##### 2.2. Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"

Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt: Für die Solarmodule ist eine maximale Höhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafoanlagen) wird eine maximale Höhe von 4,0 m zugelassen, für Masten von Überwachungskameras 8,0 m.

#### 3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Der Wasser- und Bodenverband erhält für die Fläche das Nutzungsrecht für die Bewirtschaftung des Gewässers "Wallbach". Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

#### Hinweis:

Das Landschaftsschutzgebiet "Rostocker Heide und Wallbach" befindet sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Die markierte Fläche ist von dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Im weiteren Verfahren wird eine Geländevermessung vorgenommen und die Höhenfestsetzungen konkretisiert.

#### Artenschutz

Die Baufeldberäumung ist vom 31.Oktober bis 28.Februar durchzuführen. Gehölzentnahmen sind vom 31.Oktober bis 28.Februar durchzuführen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01.März bis 30.September sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

### Nachrichtliche Übernahme

	Landschaftsschutzgebiet: Rostocker Heide und Wallbach	§ 9 Abs. 6 § 29	BauGB BNatSchG
--	---	--------------------	-------------------

### Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
45/15	Flurstücksbezeichnung
	Bestandsgebäude
	Bemaßung

### Übersichtskarte



Gelbensande, den .....

Bürgermeister Labitzke

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können in der Zeit von ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang und im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung Gelbensande als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gelbensande, den .....

Bürgermeister Labitzke

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Gelbensande, den .....

Bürgermeister Labitzke

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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, ist in der Zeit von ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang sowie im Internet unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gelbensande, den .....

Bürgermeister Labitzke

Vorentwurf

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+ architekten  
ingenieure

Waren (Müritz), den 03.07.2023

Satzung der  
Gemeinde Gelbensande  
Landkreis Rostock

über den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 1  
\*Misch- und Sondergebiet am Wallbach\*  
OT Willershagen