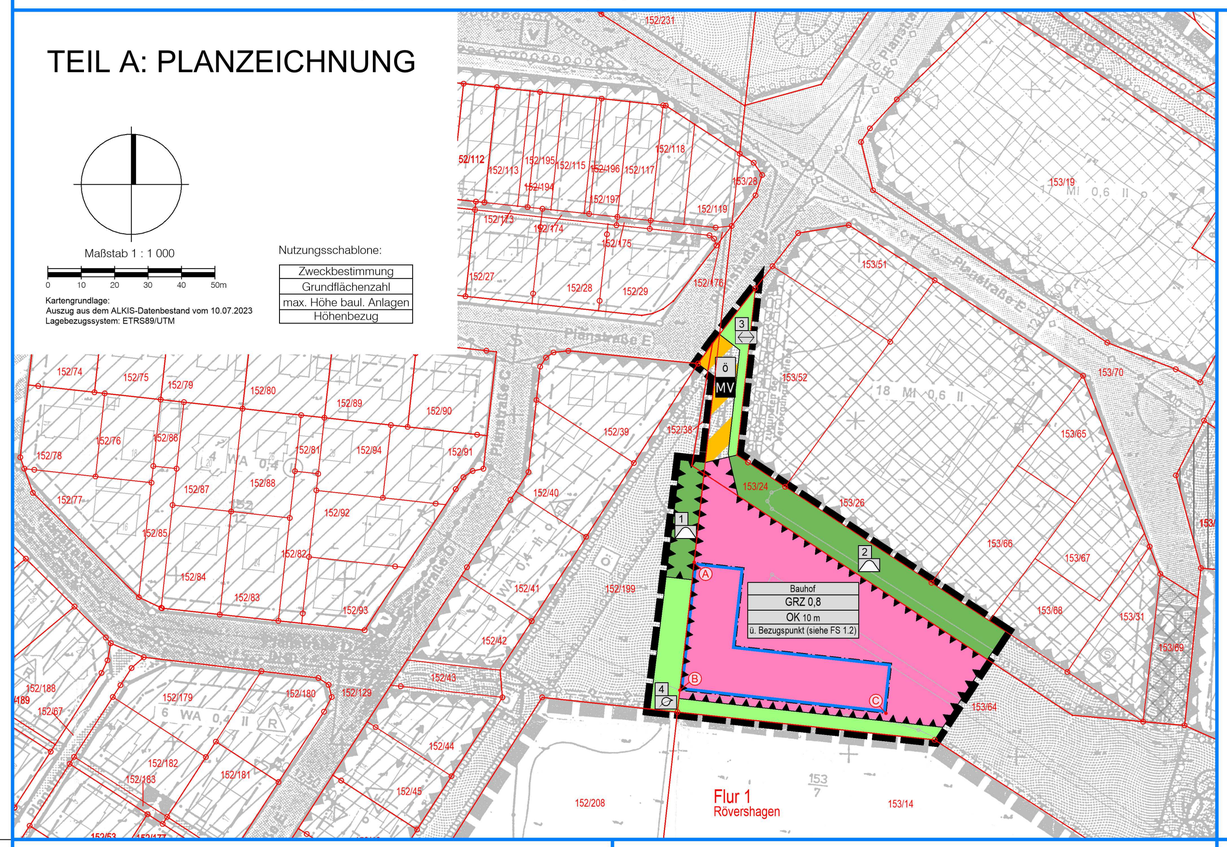
SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 *Wohn-, Misch- und Sondergebiet Swager sin Grund*

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen vom ..... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4 *Wohn-, Misch- und Sondergebiet Swager sin Grund*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

GRZ Grundflächenzahl
OK Oberkante baulicher Anlagen

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

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Bauhof

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

MV Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
ö Nutzung: öffentlich

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

Öffentliche Grünflächen
1 lfd. Nummer hier: Nr.1
Private Grünflächen
Lärmschutzwall bzw. Erdwall
Abstandsgrün
sonstige Grünanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1 - 6.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
153/14 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
A Kennzeichnung, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1 und 8.1

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(RECHTSGRUNDLAGE)**

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 10 m über dem Bezugspunkt.

1.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der vorhandenen Straße *Swager sin Grund* im unmittelbaren Bereich der Anbindung der neuen Verkehrsfläche an diese.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen **(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**

2.1 Die Errichtung von Waschplatz, Salzsilos, Containern und weiterer für den Bauhof benötigter baulicher Anlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf hat die Zweckbestimmung Bauhof. Zulässig ist die Errichtung von:
- Gebäuden, Räumen und sonstigen Anlagen für den gemeindeeigenen Bauhof.
- Werkstätten und Lagerräumen,
- Waschplatz zur Reinigung der Fahrzeuge des Bauhofs,
- Salzsilos,
- Container,
- PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter,
- Anlagen zu Schallschutzzwecken, wenn nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen selbst gesichert.

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

4.1 Auf der Grünfläche Nr. 2 kann ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2) errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

5.1 Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist die Durchführung einer landschaftsökologischen Baubegleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz zu veranlassen. Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ist das Fachbüro vorab zu benennen.

5.2 Vor Beginn von Rodungsmaßnahmen sind als Ersatz für den Verlust von Lebensraum baumbrütender Vögel in der Umgebung 8 Nisthilfen an Bäumen anzubringen.

5.3 Zum Schutz von Fledermäusen sind bei der Herstellung der Außenbeleuchtung Lichtquellen mit einem Lichtspektrum zwischen 540 – 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung muss punktuell ausgerichtet sein, eine horizontale Lichtstreuung sowie eine Beleuchtung von Einflugöffnungen zu Quartierbereichen sind zu vermeiden.
Durch den Einsatz von Bewegungsmeldern ist eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind entlang der Linie A-B-C bauliche Anlagen mit folgenden Parametern zu errichten:
- Höhe über Gelände mind. 4,50 m über Bezugspunkt (siehe FS Nr. 1.2)
- Länge: 38 m (westliche Grenze) bzw. 62 m (südliche Grenze)

Abweichungen sind in Festsetzung Nr. 6.4 geregelt.
Folgende Bauschalldämm-Maße Rw sind einzuhalten:
- Außenwände Rw ≥ 46 dB
- Dachflächen Rw ≥ 27 dB
- Fensterflächen Rw ≥ 25 dB

Öffenbare Fenster innerhalb von Werkstätten und lauten Betriebsräumen sind an der West- und Südfassade der Gebäude nicht zulässig.

6.2 Auf der Grünfläche Nr. 1 ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2) zu errichten.
Die wirksame Abschirmhöhe des Lärmschutzwalls auf der Grünfläche Nr. 1 muss die im Bereich A-B zu errichtenden baulichen Anlagen so weit überlappen, dass die erforderliche Abschirmhöhe ohne Unterbrechung erreicht wird.

6.3 Die von stationären Anlagen im Freien und von Lüftungsöffnungen abgestrahlten Schallemissionen sind wie folgt zu begrenzen:
- Entlüftung Sozialgebäude: LWA, Tag ≤ 79 dB(A) und LWA, Nacht ≤ 62 dB(A)
- Entlüftung Werkstatt: LWA, Tag ≤ 79 dB(A) und LWA, Nacht ≤ 62 dB(A)
- Absaugung/Lüftung Tischlerei: LWA, Tag ≤ 79 dB(A) und LWA, Nacht ≤ 62 dB(A)
- Heizungsanlage: LWA, Tag ≤ 62 dB(A) und LWA, Nacht ≤ 62 dB(A)

6.4 Bleiben die Gebäude in der Ausführung hinter den Gebäudegrößen, die dem Gutachten zugrunde gelegt waren zurück, ist sicherzustellen, dass die Schutzmaßnahmen durch adäquate bauliche Anlagen oder andere geeignete Maßnahmen wie Schallschutzwände oder Erdwälle ersetzt werden und so der erforderliche Schutz für die Bestandsbebauung sichergestellt ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

7. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen **(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

7.1 Das Kompensationserfordernis in Höhe von 49.902 m² KFÄ wird vom vorhandenen Kompensationsüberschuss im Bebauungsplan 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen abgebucht. Für das verbleibende Defizit in Höhe von 6.895 m² KFÄ wird das Ökokonto LRO-083 "Naturwald Ostenholz bei Häschendorf" in Anspruch genommen.

7.2 Für die unvermeidbaren Baumfällungen im Plangebiet sind im Gemeindegebiet 18 Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Aufschiebend bedingte Festsetzung **(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

8.1 Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche Gemeinbedarf die Nutzung Bauhof erst dann zulässig, wenn entlang der Linie A-B-C eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 4,50 m über Bezugspunkt (siehe Festsetzung Nr. 1.2) errichtet worden ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet sein wird.
Von Länge oder Höhe der festgesetzten Bebauung auf der Linie A-B-C kann abgewichen werden, wenn die Verteilung der Lärmquellen auf der Gemeinbedarfsfläche von der dem Gutachten zugrundeliegenden abweicht und nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schutz vor Lärm gewährleistet ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)**

9.1 Brandschutz
Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln ist unzulässig.

HINWEISE

A Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden. Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist möglich, wenn durch einen Experten das Vorhandensein von genutzten Nestern, Jungvögeln oder Eiern im Eingriffsbereich mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
Bei Fällarbeiten in der Zeit vom 01. bis zum 28. Februar sind zu fällende Bäume auf frühsiedelnde Vogelarten wie Amsel oder Ringeltaube zu überprüfen. Bei einem entsprechenden Vorkommen sind in Abstimmung mit der UNB Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen, soweit noch kein Gelege vorhanden ist.

B Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

C Der reguläre Betrieb des Bauhofes, einschließlich der anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehre ist auf die Zeit werktags zwischen 06:00 und 20:00 Uhr zu begrenzen. Einsätze im Zusammenhang mit dem Winterdienst können bei Bedarf auch an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden.

D Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß §40 AwSV gesondert der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde in der Zeit vom 25.09.2023 bis zum 10.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 30.06.2023 unterrichtet worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2023 den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

4. Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung waren nach §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2023 bis zum 10.11.2023 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de unter dem Menüpunkt „In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen“ für jedermann einsehbar. Die Unterlagen waren während der Veröffentlichungsfrist auch im Amt Rostocker Heide öffentlich einsehbar. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.09.2023 bis zum 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2023 über die Veröffentlichung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4der Gemeinde Rövershagen aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

7. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

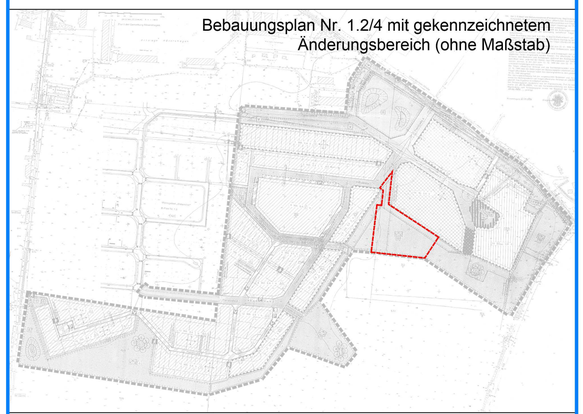
Rövershagen, (Siegel) Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1.2/4 der Gemeinde Rövershagen 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln am …… ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 1.2/4 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich (ohne Maßstab)



TOP .....
Anlage 2
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

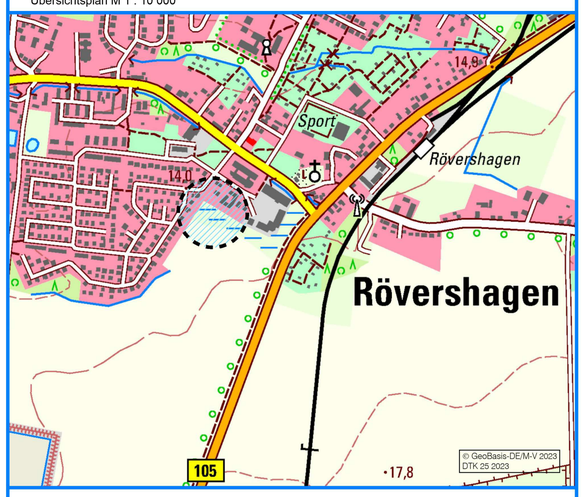
Satzung der Gemeinde Rövershagen
Amt Rostocker Heide
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4
Wohn-, Misch- und Sondergebiet Swager sin Grund

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

in Kraft seit

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Rövershagen, (Siegel) Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin