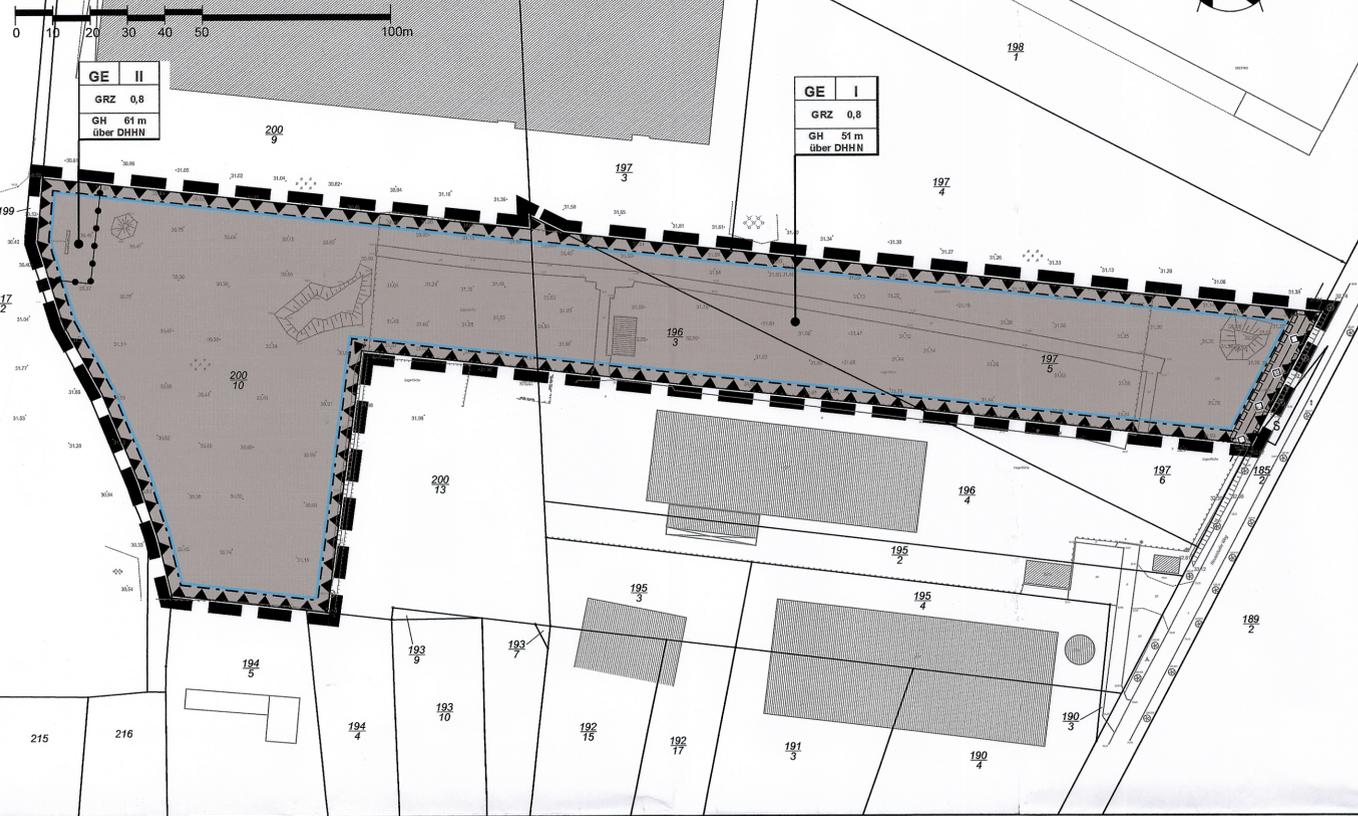


# SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEWERBEGEBIET IN NEU ROGGENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes (zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung) vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet in Neu Roggentin, nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplanbereichs Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000



### Hinweise

- Fundmunition**  
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingefalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskurfersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Immissionsschutz**  
Die DIN ISO 9613 sowie die DIN 45691, auf die in den textlichen Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 Bezug genommen wird, ist im Amt Carbak, Moorweg 5, 18184 Broderstorf, Bauamt, einsehbar.
- Plangrundlage**  
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92, mit Stand vom 29.03.2017.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 17.03.2017 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 12.09.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgereichte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder versätselt geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastremäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Verfasser Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz GmbH & Co. KG  
Trelleburger Str. 15  
18107 Rostock  
Herr M.Sc. F. Wester  
TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: fwinter@tuv-nord.de

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

- |  |  |   |
|--|--|---|
| Planzeichen  | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                               |
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>                            |  |   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                   |  |   |
|  | Gewerbegebiete   | (§ 8 BauNVO)                                  |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                  |  |   |
| GRZ  | Grundflächenzahl   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)         |
| GH   | Gebäudehöhe als Höchstmaß  |   |
| <b>BAUGRENZEN</b>                                  |  |   |
|  | Baugrenze  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b>                              |  |   |
|  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)       |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |   |
| <b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> |  |   |
|  | unterirdisch (hier: vorhandene Regenwasser, DN 300)  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)          |
| <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>                      |  |   |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)          |
|  | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)          |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  | (§ 9 Abs. 7 BauGB)                            |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  | (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)              |
| <b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>                         |  |   |
|  | vorhandene Höhe nach DHHN  |   |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze  |   |
|  | Flurstücksbezeichnung  |   |
|  | vorhandene hochbauliche Anlage   |   |
|  | Böschungen   |   |
|  | Sichtdreiecke  |   |

## TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 u. 16 BauNVO  
**Gewerbegebiete** § 8 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Tankstellen,  
- Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahme: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Unzulässig sind:  
- Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die in den Baugebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) ist die Höhe nach DHHN (Vermessungshöhenlage). Gebäudehöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste bauliche Punkt des Gebäudes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Eigenschaften der Betriebe und Anlagen** (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)  
1.3.1 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche das festgeschriebene Emissionskontingent  $L_{EK}$  tags (06.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreitet

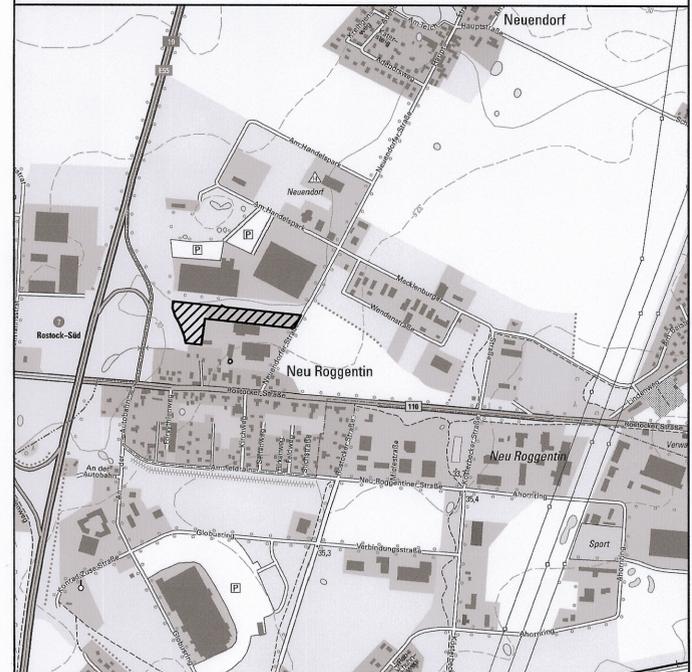
Teilfläche	Bezeichnung	Größe <sup>1</sup> [m <sup>2</sup> ]	Zulässiger IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
			Tag	Nacht
GE I	1	15.650	60	48
	2	384	60	48
GE II	1	15.650	60	48
	2	384	60	48

<sup>1</sup> Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes.

- Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)  
2.1 Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom **01. Oktober bis 28. Februar** zulässig. Eine Anpassung der Zeiten ist möglich, wenn durch einen Fachgutachter festgestellt wird, dass eine Verletzung der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen ist.  
2.2 Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriff wird ist die ortsnah Ackerfläche auf dem Flurstück 77/5 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch in einem Umfang von 9.000 m<sup>2</sup> in eine extensive Wiese umzuwandeln.  
Der verbleibende Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Anteilen an dem Ökokoht DBR-040 Fresendorf, in einem Umfang von 7.426 m<sup>2</sup>.
  - Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.**

- Rostock, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. (FH) Anne Lorenz  
Ingenieurbüro A. Lorenz öbVt
- Broderstorf, (Siegelabdruck) Hanns Lange  
Bürgermeister
- Broderstorf, (Siegelabdruck) Hanns Lange  
Bürgermeister
- Broderstorf, (Siegelabdruck) Hanns Lange  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
  - Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet in Neu Roggentin, nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplanbereichs Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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 Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

## Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



## Gemeinde Broderstorf

Mecklenburg-Vorpommern / Landkreis Rostock

### Einfacher Bebauungsplan Nr. 17 für das Gewerbegebiet in Neu Roggentin

nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplanbereichs Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich landwirtschaftlicher Flächen

-Entwurf-

Broderstorf, November 2017

Hanns Lange  
Bürgermeister