

SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARLS ERLEBNISDORF" RÖVERSHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung - PlanZV -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächte hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung der 2. Änderung ist nicht Bestandteil der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Salzgewinnungsanlage	
W-A	Werbe- und Aussichtsturm	
BM	Bauernmarkt	
FM	Freizeitmarkt	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN 76	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
—	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit befristeter Zulässigkeit (siehe Text Nr. 7.1)	
Zweckbestimmung:		
V P	Verkehrs- und Parkplätze	
—	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
—	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
—	Zweckbestimmung:	
—	Gehölzplantzung	
—	naturliebende Grünfläche	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
×	enfallende Festsetzungen	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Grenze des geländeten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Bezeichnung von Verkehrsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text 7.2)	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (siehe Text 7.2)	
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
B	gesetzlich geschütztes Biotop	(§ 20 NatSchAG M-V)
—	gesetzlich geschützter Einzelbaum, fortfallend	(§ 18 NatSchAG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
4	Nummer des Baugebietes	
**	vorhandene Höhe über HN	
—	vorhandene Flurstücksgrenze vermark	
—	vorhandene Flurstücksgrenze unvermark	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasser DN 90	

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 6 wird im Teil B (Text) wie folgt ergänzt:

In der Festsetzung 1.2 werden bei der Auflistung der zulässigen Nutzungen hinter dem Wort „Handwerksbetriebe“ ein weiterer Anstrich und die Wörter „Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen“ ergänzt.

Text 1.2 neu zulässig sind:

- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
 - regionale Fleischwaren wie Wurst-, Käse und Backwaren
 - Kunstgewerbliche Keramik
 - Geschichtenartikel
 - Artikel für Haus, Hof und Garten
 - regionaltypische Souvenirs
 - Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
 - Naturkosmetik
 - Ausstellungsflächen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe
 - Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen

Text 1.2 bisher zulässig sind:

- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
 - regionale Fleischwaren wie Wurst-, Käse und Backwaren
 - Kunstgewerbliche Keramik
 - Geschichtenartikel
 - Artikel für Haus, Hof und Garten
 - regionaltypische Souvenirs
 - Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
 - Naturkosmetik
 - Ausstellungsflächen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Handwerksbetriebe

Hinter die Festsetzung 1.7 wird die Überschrift „Sondergebiete Salzgewinnungsanlage (SO 4 und SO 5)“ und die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.8 eingefügt.

1.8 Die Sondergebiete Salzgewinnungsanlage dienen der Herstellung von Salz aus Ostseewasser. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdunstung von Meerwasser sowie zur Lagerung von Meerwasser und Salz. Zusätzlich sind im SO 5 zulässig: Gebäude zur Unterbringung der für die Salzgewinnung erforderlichen Technik.

Hinter die Festsetzung 6.1 werden unter der Ziff. 7 die Überschrift „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 eingefügt.

7.1 Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Park- und Verkehrsfläche“ ist bis zu einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 105 nur befristet zulässig. Die Zulässigkeit erlischt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStG durch die zuständige Straßenbaubehörde widerrufen wurde. Als Folgenutzung wird aus dem Fachplanungsrecht „öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße“ nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 FStG nachträglich in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Innerhalb der mit einem A (in einer Route) bezeichneten Verkehrsfläche ist als besondere Zweckbestimmung eine Fußgängerzone in einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Fußgängerzone muss im Bereich von Fahrgassen und Fahrgassen eine lichte Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche haben.

In der Festsetzung 2.1 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:

„Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdrängung von Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ insoweit nicht anzuwenden.“

Text 2.1 neu Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebietes SO 1 (Bauernmarkt) und SO 3 (Werbe- und Aussichtsturm) ist unzulässig.

Text 2.1 bisher Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebietes SO 1 (Bauernmarkt) und SO 3 (Werbe- und Aussichtsturm) ist unzulässig.

Hinter die Festsetzung 2.1 wird die nachfolgende Festsetzung 2.2 eingefügt:

2.2 Ausnahmsweise kann im sonstigen Sondergebiete SO 2 (Freizeitmarkt) eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von Spiel- und Sportgeräten um bis zu 10 m zugelassen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 erhält folgenden Wortlaut:

Text 5.3 neu Innerhalb der Flächen für Madonnen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nördlich und östlich des sonstigen Sondergebietes SO 5 „Salzgewinnungsanlage“, sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäum der Pflanzenliste zu pflanzen.

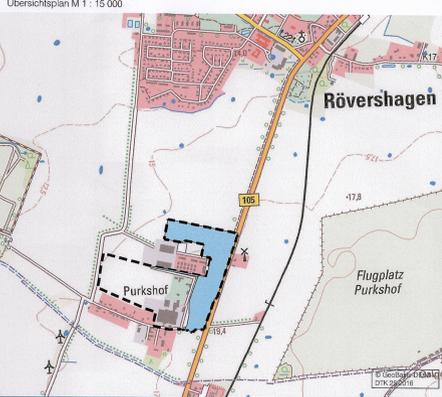
Text 5.3 bisher Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind Freizeite Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäum der Pflanzenliste zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rövershagen unter www.amt-roestock-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... auf der Homepage des Amtes Rövershagen unter www.amt-roestock-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Erwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
- Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin
- Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rövershagen unter www.amt-roestock-heide.de 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Rostock
über die 3. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 6
für das Sondergebiet „Karls Erlebnisdorf“
westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“

ENTWURF Bearbeitungsstand: Dezember 2016



Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARLS ERLEBNISDORF" RÖVERSHAGEN



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Karl Erlebnisdorf“, westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung der 2. Änderung ist nicht Bestandteil der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)
S	Salzgewinnungsanlage	
W-A	Werbe- und Aussichtsturm	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN 76	
BALWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
Baugrenze		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSLÄCHEN		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Verkehrs- und Parkfläche	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	entfallende Festsetzungen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des geänderten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
	gesetzlich geschütztes Biotop	(§ 20 NatSchAG M-V)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
4	Nummer des Baugebietes	
**	vorhandene Höhe über HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze vermerkt	
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermerkt	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasser DN 90	

9. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

10. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom bis zum durch Aushang sowie am auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 6 wird im Teil B (Text) wie folgt ergänzt:

Hinter der Festsetzung 1.7 wird die Überschrift „Sondergebiet Salzgewinnungsanlage (SO 4)“ und die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.8 ergänzt:

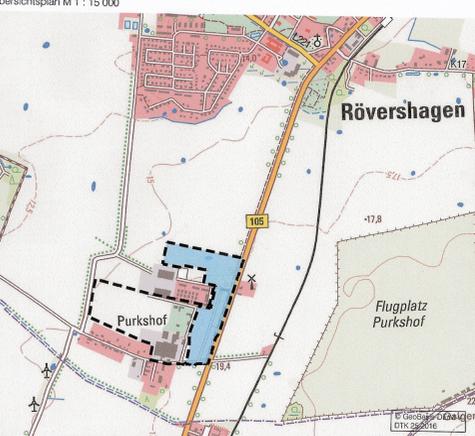
- 1.8 Das Sondergebiet Salzgewinnungsanlage dient der Herstellung von Salz aus Ostseewasser. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdunstung von Meerwasser sowie zur Lagerung von Meerwasser und Salz.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie am auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang sowie am auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

RöK: 2 - 042/105
 Satzung der Gemeinde Rövershagen
 Landkreis Rostock
 über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6
 für das Sondergebiet "Karl Erlebnisdorf" westlich der B 105 und nördlich der Straße "Purkshof"

VORENTWURF
 Bearbeitungsstand: Juni 2016



Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

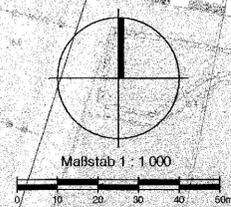
SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARL'S ERLEBNISDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, „Karls Erlebnisdorf“, westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

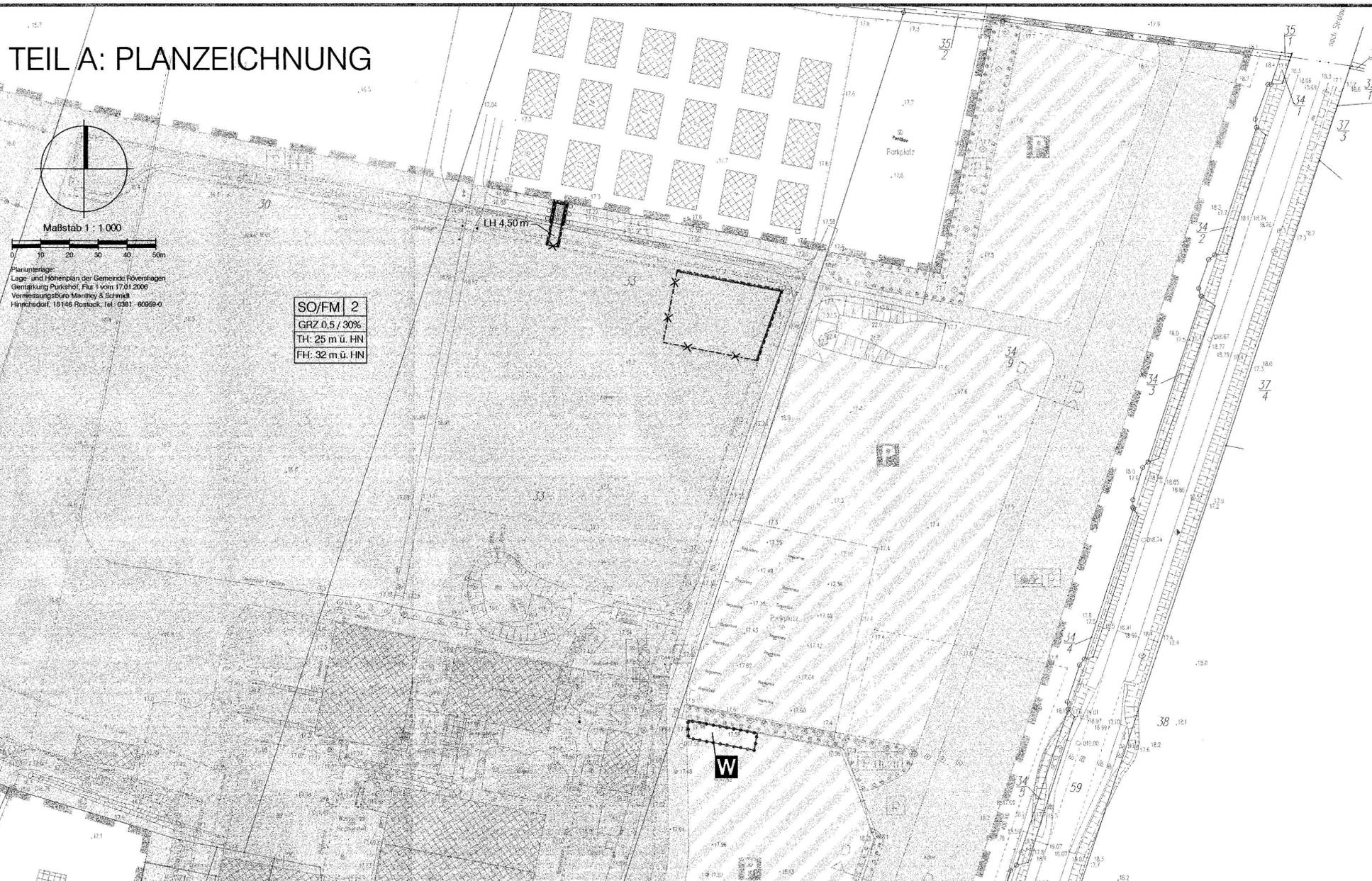


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlage:
Lage- und Höhenplan der Gemeinde Rövershagen
Gemarkung Purkshof, Flur 1 vom 17.01.2009
Vermessungsbüro Manthey & Schmidt
Hirschsdorf, 19146 Rostock, Tel.: 0381-60359-0

SO/FM 2
GRZ 0,5 / 30%
TH: 25 m ü. HN
FH: 32 m ü. HN



7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausfertigt.

Rövershagen, 04.03.2011



Reinhard Böhm
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

8. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 09.03.2011 bis zum 24.03.2011 durch Aushang 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 (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.03.2011 in Kraft getreten.

Rövershagen, 24.03.2011



Reinhard Böhm
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Doberan

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

für das Sondergebiet "Karls Erlebnisdorf"
westlich der B105 und nördlich der Straße "Purkshof"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die geänderten und gestrichelten textlichen Festsetzungen.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonderbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO/FM	sonstiges Sondergebiet Freizeitmarkt	(§ 11 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	
	Baugrenze fortfallend	
VERKEHRSLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
W	Buswaschanlage	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LH lichte Höhe

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

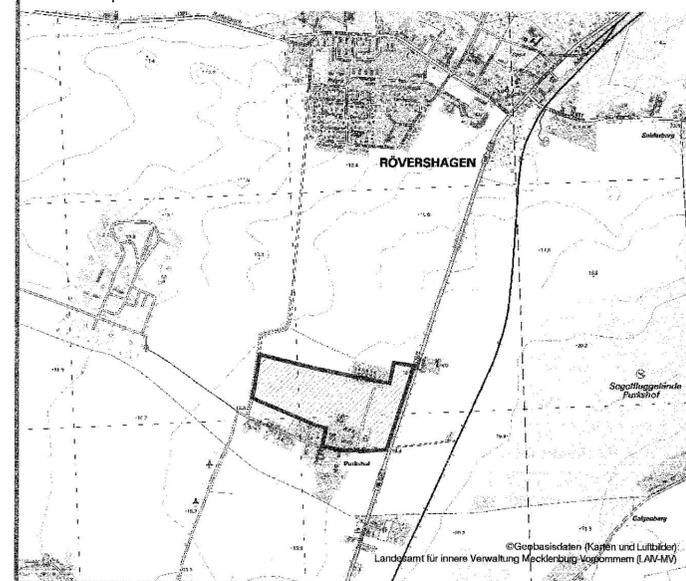
- Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 24.11.2010 bis zum 08.12.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 09.11.2010 bis zum 24.11.2010 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.12.2010 bis zum 12.01.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 24.11.2010 bis zum 09.12.2010 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 28.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2011 gebilligt.

Rövershagen, 04.03.2011

(Siegel)

Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Rövershagen, 28.02.2011



Reinhard Böhm
(Siegel)

Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, ANM 2014-95-1-d

bsd • Warnemünder 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377-06 41 • Fax (0381) 377-06 59



SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARL'S ERLEBNISDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (EGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (EGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Karl's Erlebnisdorf“, westlich der B 105 und nördlich der Straße Purkshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungsteil vom bis zum erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschriften unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am und geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (EGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (EGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (EGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die geänderten und gestrichelten textlichen Festsetzungen.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
SO/FM 3	Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung fortfallend	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO/BM	sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt	(§ 11 BauNVO)
SO/FM	sonstiges Sondergebiet Freizeitmarkt	(§ 11 BauNVO)
SO/W-A	sonstiges Sondergebiet Werbe- und Aussichtsturm	(§ 11 BauNVO)
2	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl / Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
FH	Firshöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
BAUGRENZE	Baugrenze	
BAUGRENZE FORTFALLEND	Baugrenze fortfallend	

VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	private Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
P	Parkfläche
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen
	private Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Straßenbegleitgrün
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATURE UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, fortfallend
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, fortfallend

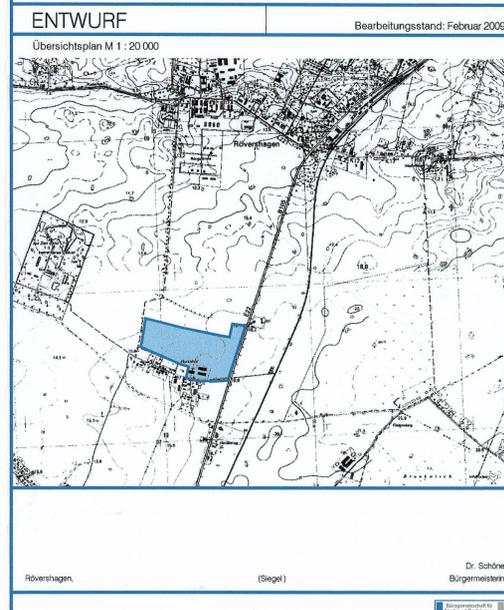
SONSTIGE PLANZEICHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Höhe über HN
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtdreieck
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	unterirdische Versorgungsleitungen
	Schnittführung

TEIL B: TEXT

- Der B-Plan Nr. 6 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:
- Die Überschrift hinter der Festsetzung Nr. 1.2 sowie die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.3 werden wie folgt neu gefasst:
Sondergebiet Freizeitmarkt (SO 2)
1.3 Das Sondergebiet Freizeitmarkt dient dem touristisch geprägten Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte.
 - In der Festsetzung Nr. 1.4 wird der Satz 2 wie folgt neu gefasst:
1.4 Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet SO 2 muss der Summe der Produktionsflächen in diesem Gebiet deutlich untergeordnet sein.
 - Die Festsetzung Nr. 1.5 wird wie folgt neu gefasst:
1.5 Im Sondergebiet SO 2 ist eine Beherbergungseinrichtung mit insgesamt bis zu **200 Betten** zulässig.
 - In der Festsetzung Nr. 1.6 wird die Bezeichnung SO 4 durch SO 2 ersetzt.
 - Die Überschrift hinter der Festsetzung Nr. 1.6 sowie die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.7 werden wie folgt neu gefasst:
Sondergebiet Werbe- und Aussichtsturm (SO 3)
1.7 Im Sondergebiet Werbe- und Aussichtsturm ist ein Werbeturm für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Der Werbeturm darf gleichzeitig als Aussichtsturm für Besucher genutzt werden.
 - In der Festsetzung Nr. 2.1 wird in Satz 1 die Wortgruppe „innerhalb der Baugebiete SO 2 bis SO 4“ durch die Wortgruppe „innerhalb des Baugebietes SO 2“ ersetzt. In Satz 2 wird die Bezeichnung „SO 5 (Werbeanlage)“ durch die Bezeichnung „SO 3 (Werbe- und Aussichtsturm)“ ersetzt.
 - In der Festsetzung Nr. 3.1 wird in Satz 1 die Bezeichnung „SO/FM 4“ durch die Bezeichnung „SO/FM 2“ ersetzt.
 - In der Festsetzung Nr. 4.1 wird in Satz 1 die Bezeichnung „SO/W A“ durch die Bezeichnung „SO/W A 3“ ersetzt.
 - Die Festsetzung Nr. 5.4 wird ersatzlos gestrichen.
 - Die Festsetzung Nr. 5.5 wird ersatzlos gestrichen.
 - Die Festsetzung Nr. 5.6 wird wie folgt neu gefasst:
5.6 Innerhalb des Baugebietes SO/FM 2 sind 25 Bäume als Winterlinde (*Tilia cordata*) anzupflanzen.

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Doberan
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
für das Sondergebiet „Karl's Erlebnisdorf“
westlich der B105 und nördlich der Straße „Purkshof“

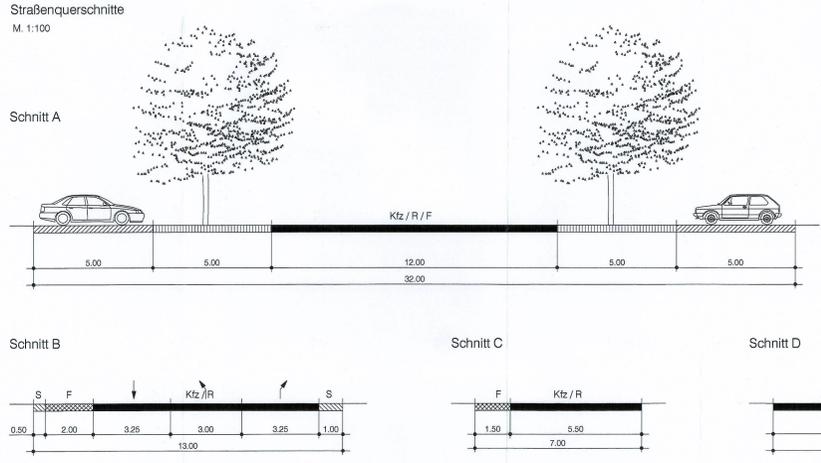


SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "KARLS ERLEBNISDORF"



Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen vom ... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Karls Erlebnisdorf“ westlich der B105 und nördlich der Straße „Purkshof“, 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 (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 129), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 408) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.1 Das Sondergebiet „Bauermarkt“ dient der Präsentation und Vermarktung überwiegender regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich.

1.2 zulässig sind:

- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
 - Nahrungsmittel und Genussmittelspezialitäten
 - regionale Fleischwaren wie Wurst- Käse und Backwaren
 - handwerkliche Keramik
 - Geschenkartikel
 - Artikel für Haus, Hof und Garten
 - regionaltypische Souvenirs
 - Spielwaren, Überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
 - Naturkosmetik
 - Ausstellungsveranstaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)

SO / BM Sonstige Sondergebiete, Bauermarkt (§ 11 BauNVO)

SO / FM Sonstige Sondergebiete, Freizeitmarkt (§ 11 BauNVO)

SO / W Sonstige Sondergebiete, Werbeanlagen (§ 11 BauNVO)

5 Nummer des Baugebietes

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl / Übersetzungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

TH Traufhöhe als Höchstmaß über HN

FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN

OK Oberkante als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stoßverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Stoßverkehrsflächen

Stoßbegrenzungsline

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkfläche

M Mischverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt

Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen

Nr. der Grünfläche

Zweckbestimmung:

Wildblumenwiese

Streifenbegleitgrün

Eingrünung/Schutzgrün

Streubebauweise

Feldhecke

Gartenbaufläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgränze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Aufteilung des off. Straßennrums

Sichtbereich

unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Trinkwasser

Schwellenführung

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Bauermarkt (SO/BM)

1.1 Das Sondergebiet „Bauermarkt“ dient der Präsentation und Vermarktung überwiegender regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich.

1.2 zulässig sind:

- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:
 - Nahrungsmittel und Genussmittelspezialitäten
 - regionale Fleischwaren wie Wurst- Käse und Backwaren
 - handwerkliche Keramik
 - Geschenkartikel
 - Artikel für Haus, Hof und Garten
 - regionaltypische Souvenirs
 - Spielwaren, Überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
 - Naturkosmetik
 - Ausstellungsveranstaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiete Freizeitmarkt (SO/FM bis SO 4)

1.3 Die Sondergebiete Freizeitmarkt dienen dem touristisch geprägten Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte.

1.4 Zulässig sind:

- Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schulpflicht mit Verkauf und Präsentation der produzierten Ware
- kleinere Freizeitanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Ausstellungsveranstaltungen

1.5 In den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 ist eine Beherbergungseinrichtung mit insgesamt bis zu 100 Betten zulässig.

1.6 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind unzulässig:

- Verbrauchermärkte
- Food- und Non Food Discounter
- Ausstellungsveranstaltungen
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB-Warenhäuser

Sondergebiet Werbeanlagen (SO/W)

1.7 Im Sondergebiet „Werbeanlagen“ ist ein Werbepunkt für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Innerhalb der Baugebiete SO 2 bis SO 4 (Freizeitmarkt) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO beschriebenen Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten SO 1 (Bauermarkt) und SO 5 (Werbeanlagen) ist unzulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

3.1 Innerhalb des Baugebietes SO/FM 4 ist eine Wasserschneise bis zu einer Größe von 1.500 m² zulässig. Die Varianten, die in dem vorhandenen und durch Sta- und Entschlammungsmaßnahmen weiterzuerhaltenden Kleingewässer vorkommen, sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in das neue Kleingewässer umzuverleiten. Hierbei ist ein Zeitraum zwischen August und Oktober einzuhalten.

3.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Feldhecke“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Altersgruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäumchen der Pflanzenliste anzupflanzen.

3.3 Die Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Wildblumen-Wiese“ werden als Staudenröhrl angelegt; danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig, jedoch nicht vor Juli. Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

3.4 Neu anzulegende Stellplatzflächen sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonsteine, Sickerplaster).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Innerhalb der Baugebiete SO/BM 1 und SO/W 5 sowie innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der EUREWASSER Nord GmbH zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befähigung des Begünstigten, unterirdische Leitungsverläufe herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

5. Erhalt Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Streubebauweise“ sind heimische, standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20 m² ist ein Baum zu pflanzen. Die Zwischenflächen werden als Wild-Wiese angelegt und ist 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mahgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten. Unbelastete Erdschichtaufbauten und Stölpchen sind auf der Fläche in den Handbereich zulässig.

5.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Gartenbaufläche“ sind auf den 4 m breiten Anpflanzstreifen nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind zweireihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Altersgruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden.

5.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Altersgruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäumchen der Pflanzenliste anzupflanzen.

5.4 Auf der südlichsten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streifenbegleitgrün“ sind Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 10% anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Auf der Fläche sind 6 Bäume als Winterhecke (Tilia cordata) anzulegen.

5.5 Auf den mittleren Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streifenbegleitgrün“ sind die 19 Stk. bestehenden Jung-Bäume aus der Parkpflanzenliste, Winterhecke (Tilia cordata) nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 umzupflanzen.

5.6 Auf den festgesetzten Anpflanzgebieten innerhalb der Baugebiete SO/BM 1, SO/FM 2 und 3 sind je 20 m Bäume als Winterhecke (Tilia cordata) anzupflanzen. Die Einzelstandorte dürfen, aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig verändert werden.

5.7 Pflanzenliste:

Baumarten:	Holzahorn
Malus sylvestris	Hainbuche
Carpinus betulus	Eberesche, Vogelbeere
Cornus aucuparia	Weidenblättrige Birne
Pyrus sibirica	Feld-Ahorn
Acer campestre	
Sträucher:	
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Weißdorn
Corylus avellana	Pflaumenblüten
Viburnum opulus	Hassel
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Rosa rubiginosa	Schw. Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Wein-Rose
Salic caprea	Brombeere
	Säb-Wald

5.8 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe; Sträucher: verpfanzte Sträucher H 60-100 cm.

5.9 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

5.10 Die Flächen mit einem Erhaltungsgelände sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

6. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3, 4.4 und 4.6 dienen dem kompletten Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen gesammelt zugeordnet, diese gelten hiermit als ausgeglichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2006 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 17.05.2006 bis zum 01.06.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beauftragt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ... erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Parzelle (ALK) im Maßstab 1: ... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: ... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelstempel) Schriftl. OStW

Rövershagen, (Siegelstempel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

Rövershagen, (Siegelstempel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

Rövershagen, (Siegelstempel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Rövershagen Landkreis Bad Doberan über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Sondergebiet „Karls Erlebnisdorf“ westlich der B105 und nördlich der Straße „Purkshof“

ENTWURF
Übersichtsplan M 1:20.000
Bearbeitungsstand: Dezember 2005

Rövershagen, (Siegelstempel) Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Architekt für Stadtplanung, ARVW 2014-05-14
bed • Bamberfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 1 • Fax (0381) 377 06 59

