

SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "IM WIESENGRUND"

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).

TEIL B: TEXT

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

Hinter die Festsetzung 1.3 wird die nachfolgende Festsetzung 1.4 eingefügt.

- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sowie in den privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind Windkraftanlagen zur Eigenversorgung mit Strom aus Windenergie als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.03.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, „Im Wiesengrund“, nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.08.2013 bis zum 04.09.2013 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2013 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 23.01.2014 bis zum 24.02.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 08.01.2014 bis zum 23.01.2014 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.
4. 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 24.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 17.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.03.2014 gebilligt.



Rövershagen, 21.03.2014

Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.



Rövershagen, 21.03.2014

Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

7. 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 14.04.2014 bis zum 29.04.2014... 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.04.2014 in Kraft getreten.



Rövershagen, 02.05.2014

Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

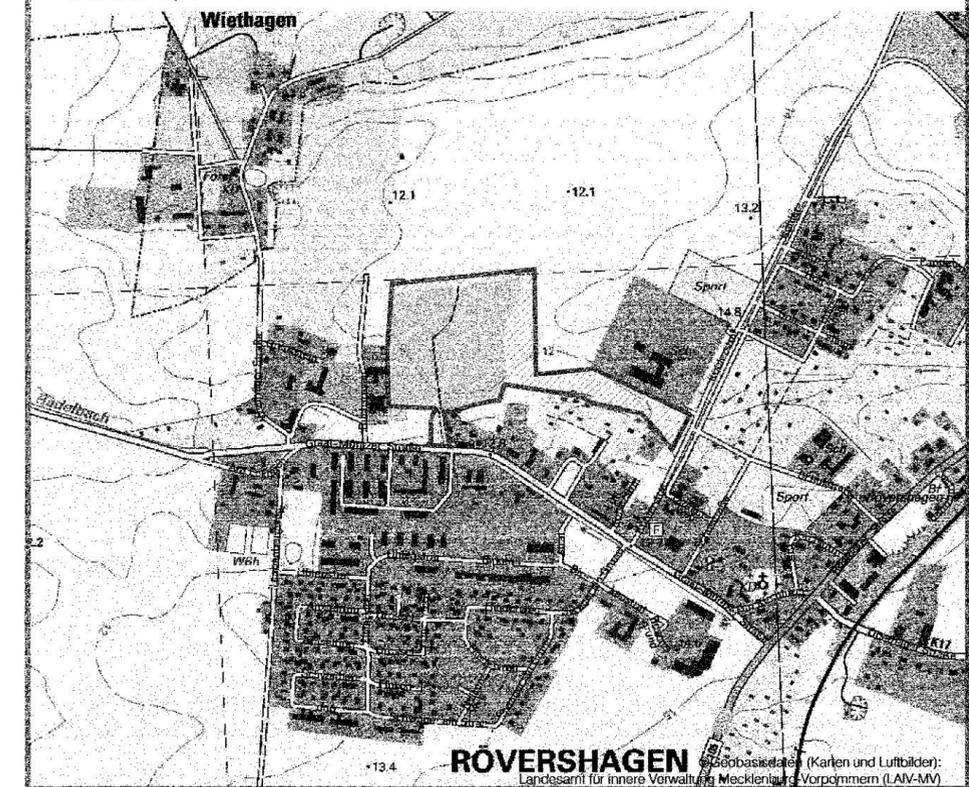
Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8

für das Wohngebiet "Im Wiesengrund"
nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich
des Gymnasiums und östlich des Buchenweges

Übersichtsplan



Rövershagen, 17.03.2014



Dr. Schöne
Dr. Schöne
Bürgermeisterin

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

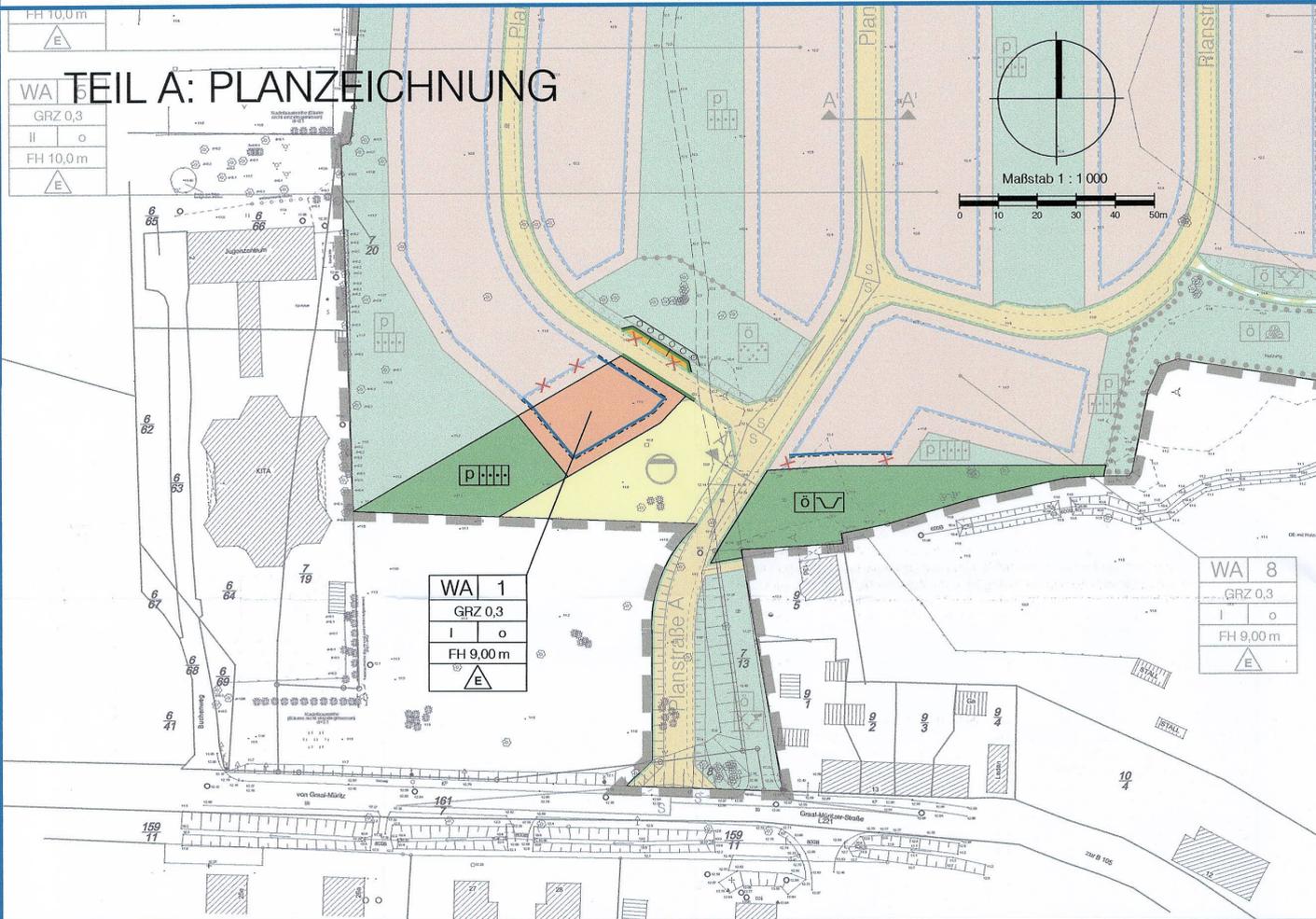
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59



SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.08 FÜR DAS WOHNGEBIET "IM WIESENGRUND"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, „Im Wiesengrund“, nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 8 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 erhält folgende Fassung:

- 5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist nur ab einer Höhe von 0,3 m und bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.04.2012 bis zum erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 19.04.2012 bis zum 02.05.2012 im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 18.04.2012 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 bis zum 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 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 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

- Der Beschluss über die 1. 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 bis zum 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rövershagen, (Siegel) Dr. Schöne Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

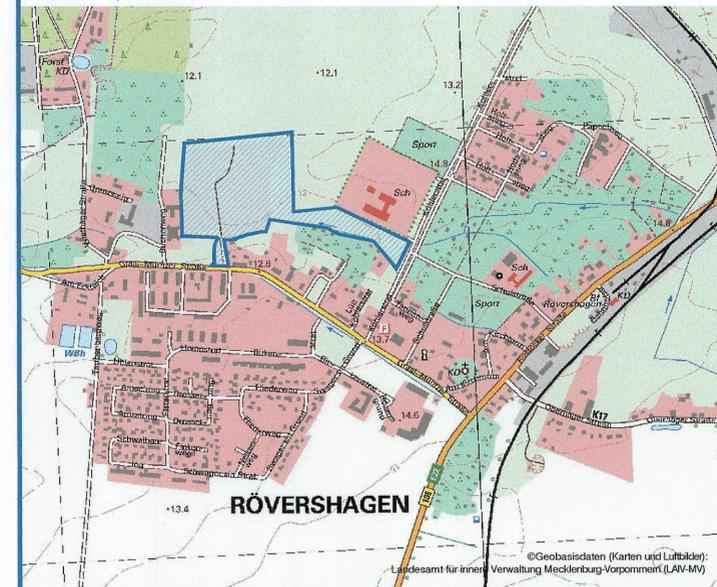
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08

für das Wohngebiet "Im Wiesengrund"
nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums
und östlich des Buchenweges

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 22.03.2012

Übersichtsplan M 1 : 10 000



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 (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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die geänderte Festsetzung Nr. 5.1. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Hausgärten
- Entwässerungsgraben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 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

- fortfallende Festsetzungen
- Nummer des Baugebietes

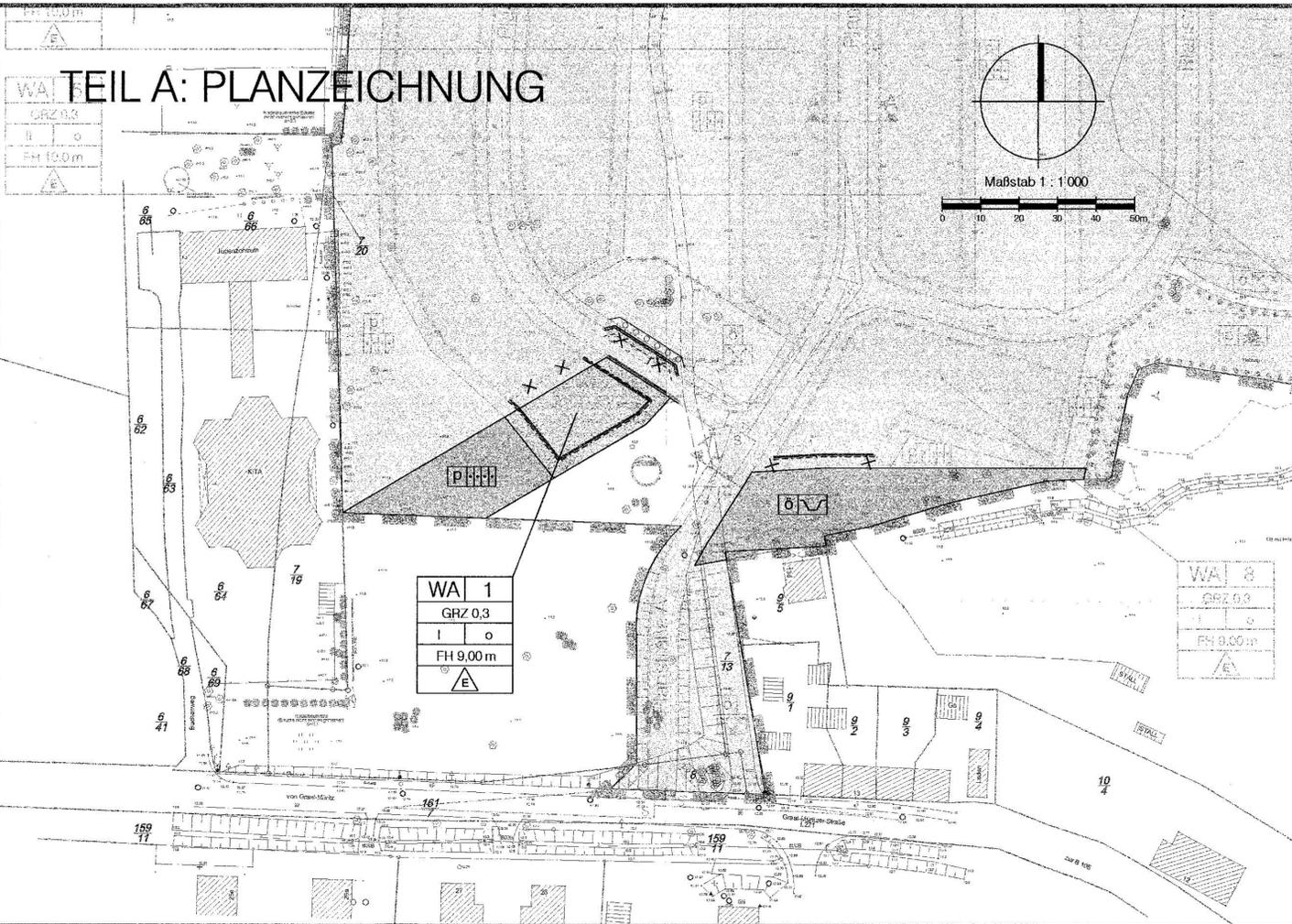
SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.08 FÜR DAS WOHNGEBIET "IM WIESENGRUND"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.07.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Wiesengrund“, nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 8 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 erhält folgende Fassung:

- 5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist nur ab einer Höhe von 0,3 m und bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.04.2012 bis zum 03.05.2012 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 19.04.2012 bis zum 02.05.2012 im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten 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 18.04.2012 bis zum 03.05.2012 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 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 18.04.2012 bis zum 03.05.2012 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.07.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.07.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2012 gebilligt.

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08

für das Wohngebiet "Im Wiesengrund"
nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums
und östlich des Buchenweges

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die geänderte Festsetzung Nr. 5.1. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Hausgärten
- Entwässerungsgraben

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)

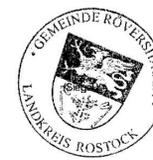
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- fortfallende Festsetzungen
- Nummer des Baugebietes

Rövershagen, 13.07.2012



Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Rövershagen, 13.07.2012



Dr. Schöne
Bürgermeisterin

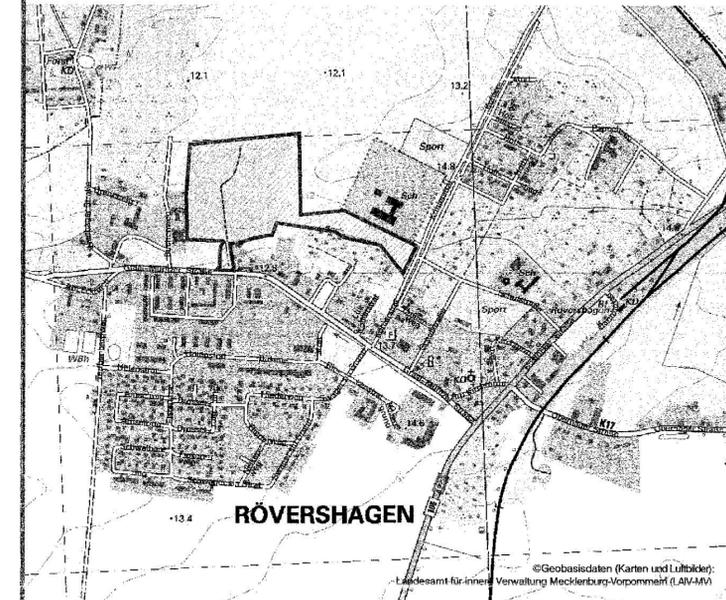
10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.2012 auf der Internetseite des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.07.2012 in Kraft getreten.

Rövershagen, 20.07.2012



Dr. Schöne
Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Rövershagen, 02.07.2012



Dr. Schöne
Bürgermeisterin

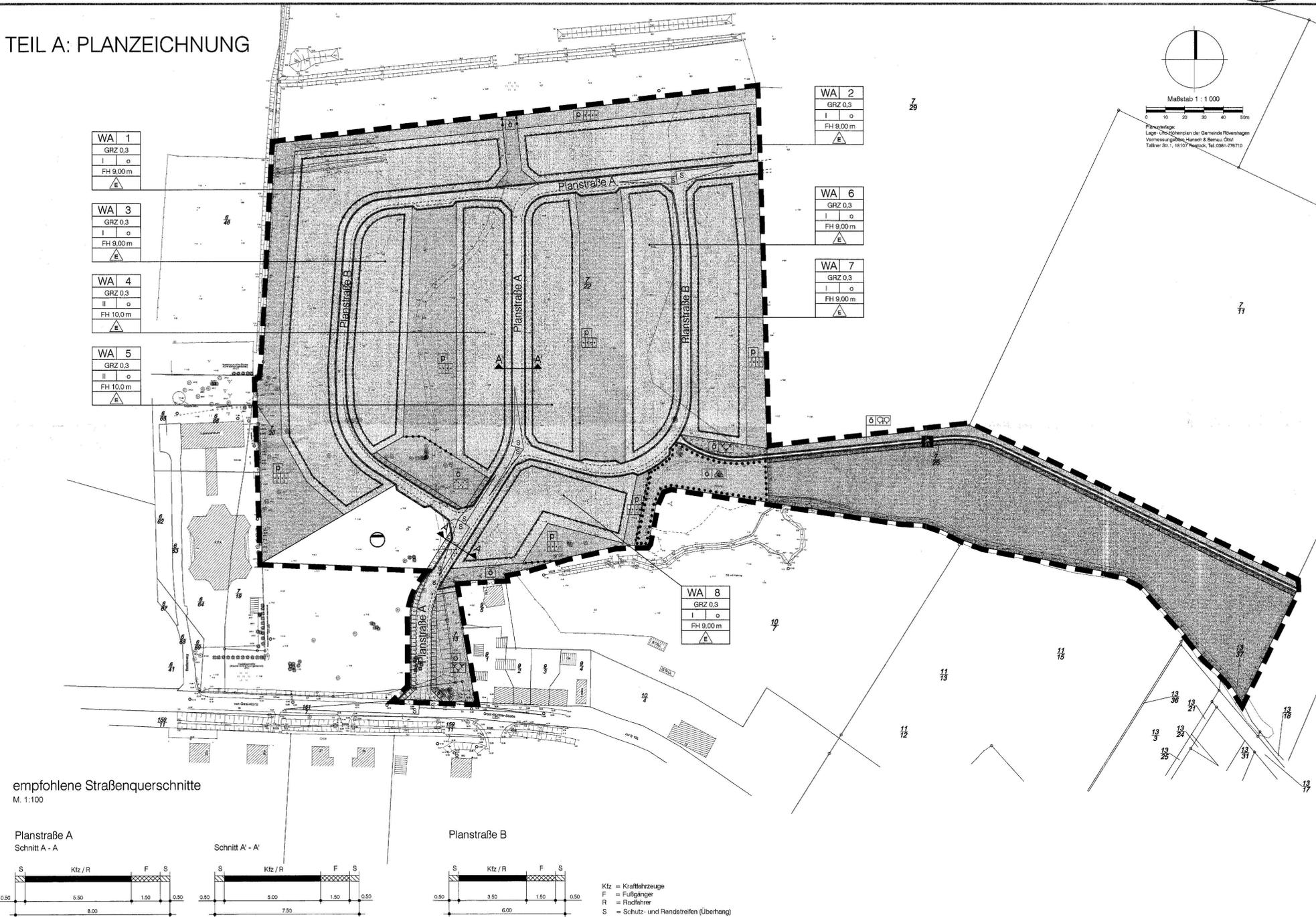
SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IM WIESENGRUND"

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. 2535), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366,379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Wiesengrund“ nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Hinweise:**
- Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Neben dem im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen müssen folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden:
 - Rückbau vorhandener Flächenbefestigungen mit einem Gesamtmfang von 5.195 m² auf den Flurstücken 38/2, 38/4, 38/2, 38/4, 38/2, 38/4, 47/7 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen.
 - Anpflanzung eines Feldgehölzes mit einer Mindestbreite von 10 m aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
 - Herausnahme einer Fläche aus der Ackernutzung, Anpflanzung von Gehölzgruppen am Kleingewässer in Behkenhagen, Flurstücke 69,75/2, 76/7 der Flur 1 Gemarkung Behkenhagen.
 Der Gesamtmfang der Kompensation durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 49.235 m² Flächenäquivalent. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 - Sollten bei Gründungs- und Baumaßnahmen verunreinigte Boden- oder Abfallablagen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltsamt ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.09.2006 bis zum 30.09.2006 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beauftragt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.09.2006 bis zum 14.10.2006 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2006 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.01.2010 bis zum 03.03.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 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 14.01.2010 bis zum 01.02.2010 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 09.02.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Rostock, 09.02.2011
Hensch ObVI
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.11.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.11.2010 gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Rövershagen, 11.02.2011
Dr. Schöne Bürgermeisterin
- Der Beschluss über den Bebauungsplansatzung 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 16.02.2011 bis zum 04.03.2011 durch Aushang örtlich 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, § 5 Abs. 5 KV-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.03.2011 in Kraft getreten.
- Rövershagen, 11.03.2011
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 (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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
▲ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
▲ Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:
Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Hausgärten
Straßenbegleitgrün
Gehölzbestand
naturnahe Grünfläche

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)
Flächen für Maßnahmen zur 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 Bepflanzung 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)
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
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
vorhandene Höhe über HN
Nummer des Baugbietes
vorhandene Flurstücksgröße
Flurstücksbezeichnung
Sichtdreieck

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Teilstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Flächen entsprechen und ihrer Eigenart nicht entgegenstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a BauNVO

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Mindestmaß für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.1 Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 : 600 m²

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß technischer Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.

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

6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung des bestehenden südlich verlaufenden Grabens ein Kleingewässer anzulegen. Die dauerhafte Wasseroberfläche muss mindestens 900 m² betragen. Auf 10 % der Fläche ist eine Tiefwasserzone mit einer Wassertiefe von mindestens 1,50 m auszubilden. Die Neigung der Uferböschungen darf nicht steiler als 1:4 sein.
Um die Wasseroberfläche herum sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen. Gehölz- und sonstiger Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten, wobei die Böschungseignungen zwischen 1:2 - 1:5 auszumodellieren sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden mit kräuterreichem Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

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

7.1 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

7.2 Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, der öffentlichen Grünfläche „Park“ sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Vogeleiche (Prunus avium 'Plena') anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf ein Maß von 8 m nicht unter- und ein Maß von 12 m nicht überschreiten.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist der Gehölz- und sonstige Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Pflanzenliste

Baumarten	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Holzappel
Malus sylvestris	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	

Sträucherarten
Corylus avellana
Cornus lasiocarpa
Eunonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa rugosissima
Rosa canina
Ribus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Wald-Rose
Hunds-Rose
Brombeere
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpfanzte Sträucher H 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumreihen muss mindestens 2,50 m betragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO-M-V
8. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO-M-V)

8.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten.

9. äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)

9.1 Dachneigungen:
In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Dachneigungen unter 45° und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Dachneigungen unter 20° und über 30° zur Waagrechtchen unzulässig.
In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 8 sind Dachneigungen unter 25° zur Waagrechtchen unzulässig.
Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze.

9.2 Dachfarben:
Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glaserähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.

10. Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)

10.1 Grundstückseneinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

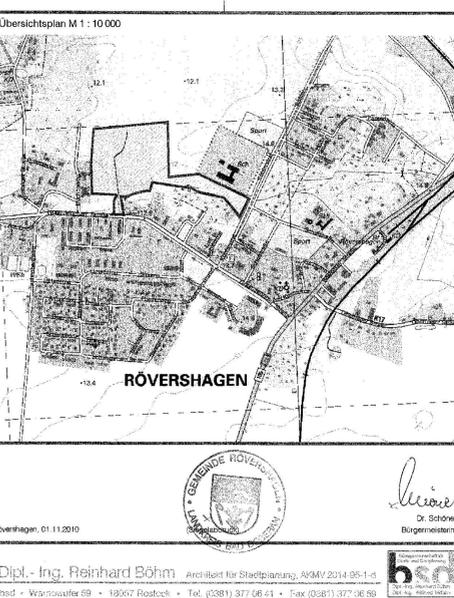
11.1 Die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 7.1 bis 7.3 festgesetzten Maßnahmen sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis A) dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmassstab für die Abrechnung der hierfür anfallenden Kosten ist die zu erwartende Verengung (§ 135 b Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Döberlan

über den Bebauungsplans Nr. 8

für das Wohngebiet 'Im Wiesengrund' nördlich der Graal-Müritzer Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges



SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "IM WIESENGRUND"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3318), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V S. 203 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Wiesengrund“, nördlich der Graal-Mürzter Straße, westlich des Gymnasiums und östlich des Buchenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V
8. **Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO M-V)
- 8.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind je Wohnung 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten.
9. **äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- 9.1 **Dachneigungen:**
In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss Dachneigungen unter 45° und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Dachneigungen unter 20° und über 30° zur Waagerechten unzulässig.
In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 8 sind Dachneigungen unter 25° zur Waagerechten unzulässig.
Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze.
- 9.2 **Dachfarben:**
Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
10. **Höhe von Einfriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)
- 10.1 Grundstückeinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 Wohnbaufland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
□	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
—	Fußweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
□	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
○	Abwasser	

TEIL B: TEXT

- FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 BauGB
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 BauNVO
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 1.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen „Hausgärten“ sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Flächen entsprechen und ihrer Eigenart nicht entgegenstehen.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a BauNVO
- 2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbauflughen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
3. **Mindestmaße für Baugrundstücke** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 3.1 Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 : 600 m²
4. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.1 In Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
5. **Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 2 BauGB
- 5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 zulässig.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung des bestehenden südlich verlaufenden Grabens ein Kleingewässer anzulegen. Die dauerhafte Wasserfläche muss mindestens 900 m² betragen. Auf 10 % der Fläche ist eine Entwässerung mit einer Wassertiefe von mindestens 1,50 m auszubilden. Die Neigung der Uferböschungen darf nicht steiler als 1:4 sein.
Um die Wasserfläche herum sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Gesamtlänge heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen. Gehölz- und sonstiger Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

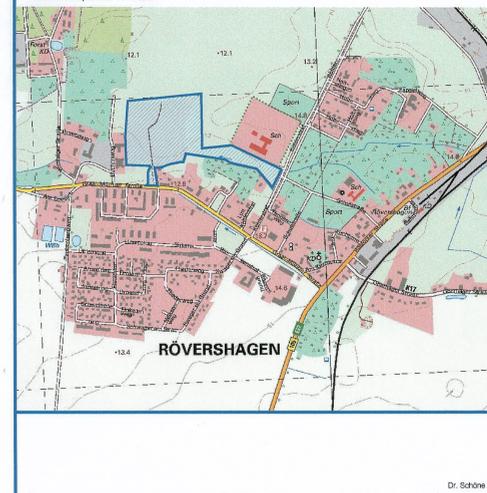
- 6.2 In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten, wobei die Böschungsneigungen zwischen 1:2 - 1:5 auszumodellieren sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden mit kräuterreichem Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.
7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.** § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- 7.1 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.
- 7.2 Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung, der öffentlichen „Park“ sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Vogeleiche (*Prunus avium* 'Plena') anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf ein Maß von 8 m nicht unter- und ein Maß von 12 m nicht überschreiten.
- 7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist der Gehölz- und sonstige Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 **Pflanzenliste**
- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| Baumarten | Feld-Ahorn |
| <i>Acer campestre</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Hainbuche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Esche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Holzahorn |
| <i>Malus sylvestris</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus avium</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus petraea</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Silber-Weide |
| <i>Salix alba</i> | |
| Straucharten | Hasel |
| <i>Corylus avellana</i> | Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Pflaumlindchen |
| <i>Eucalyptus europaeus</i> | Heckenkirsche |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Schlehe |
| <i>Prunus spinosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa canina</i> | Brombeere |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus nigra</i> | Gemeiner Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | |
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpflanzte Sträucher 11-60-100 cm.
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.

Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Bad Döberan
über den Bebauungsplans Nr. 8
für das Wohngebiet 'Im Wiesengrund'
nördlich der Graal-Mürzter Straße, westlich des Gymnasiums
und östlich des Buchenweges

VORENTWURF

Übersichtsplan M 1:10 000 Bearbeitungsstand: Juni 2008



Rövershagen, (Siegelabdruck) Dr. Schöne Bürgermeister