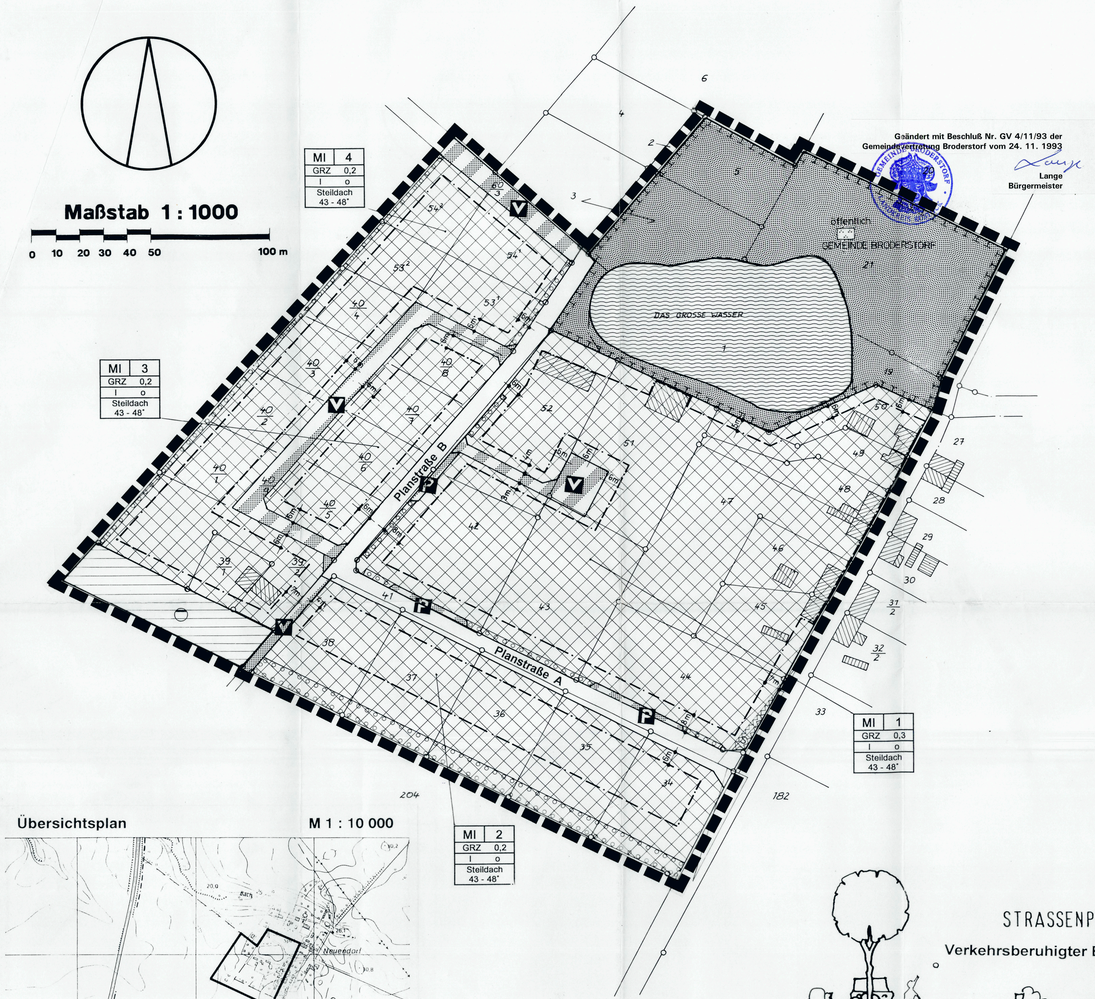
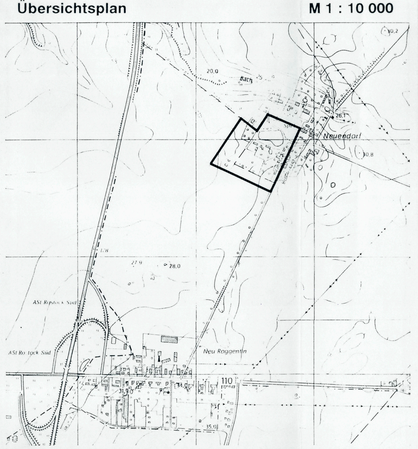
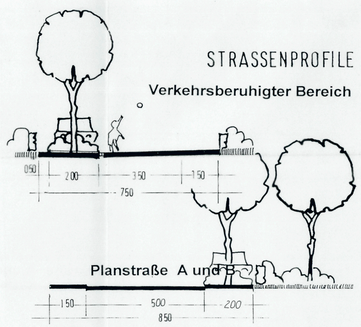
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS MISCHGEBIET NEUENDORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.06.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Neuendorf, zwischen der Straße nach Neu Roggentin im Osten, dem Großen Wasser im Norden, dem Grundstück 205 im Westen und dem Grundstück 204 im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1 : 10 000





PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,2 Grundflächenzahl, hier 0,2

I Zahl der Vollgeschosse hier 1 Geschoß

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abwasser

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

Grünflächen, öffentlich

Zweckbestimmung:

naturnahe Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

5m Bemaßungen (Straßenbegrenzungslinie - Baugrenze)

KENNZEICHNUNGEN

2 Nummer des Baugebietes, hier 2

vorhandene Flurstücksgrenze

52 Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

S Sichtfläche

vorhandene Wasserflächen

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
Die Baugebiete sind als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, und 6 BauNVO.
Unzulässig sind:
Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8, sowie Abs. 3 BauNVO

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO.
Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
Die angegebenen Grundflächenzahlen sind Höchstmaße und dürfen nur durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

4. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50.00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands allgemein zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB
In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig (S, Sichtfläche).

6. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO
- Fassaden mit über 25.00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.
- Notwendige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind als mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen herzustellen (gilt auch ergänzend für den Fall notwendiger baulicher Einfriedungen).
- Die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Grünfläche, auch der darin enthaltenen Wasserfläche (Großes Wasser) hat mit heimischen freiwachsenden Laubgehölzhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe bis zu 1,20 m zu erfolgen.
- Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Auf Grundstücken mit mehr als 250 m² nichtbebauter Grundstücksfläche ist je angefangener 250 m² dieser Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. (§ 9 Abs.1 BauO)

- Entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als dreireihig geschichtete Hecke in einer Breite von 3 - 8 m anzulegen.
- Entlang der Straßenverkehrsflächen sind diese Flächen als straßenbegleitende Baumpflanzung anzulegen. Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens ein 2 mal verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.
- Das unbelastete Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

- Die naturnahe Parkanlage ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Die vorhandene Wasserfläche innerhalb der Grünflächen ist zu renaturieren (Bereinigen von Verschmutzungen und Anpflanzen von Gehölzen im Uferbereich, Beseitigung der Einzäunungen und Unterbindung intensiver Kleintierhaltung).
- Innerhalb der Grünfläche, festgesetzt als naturnahe Parkanlage der Gemeinde Broderstorf, sind Gehölzflächen weitgehend sich selbst zu überlassen. Wiesenflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und nicht zu düngen.

7. Sonstige Festsetzungen
- Alle befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Deckschichten auszuführen.
- Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.
- Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).
- Die Dächer der jeweiligen Hauptbaukörper sind als Steildächer mit den Neigungen von 43 - 48° auszuführen. Ausnahmen sind zulässig für in der Baumasse untergeordnete Nebenanlagen.
- Die Dachflächen sind mit Materialien in den Farben Rot - Rotbraun zu decken.
- Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot- rotbraunem Verblendmauerwerk, oder hellen Putzen sowie Anstrichen mit einem Remissionswert von mindestens 40 % in der Farbhelligkeit auszuführen.
- Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig
- Werden Gebäudegruppen errichtet, sind die Gebäudeaußenwände im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
- Garagen, Carports und ander Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen, offene Stellplätze sind einzugrünen.
- Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
- Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.
- Ein Mindestabstand von 4.0 m vom Garagentor zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.

Planverfasser: Warnow Immobilien- und Bauträger GmbH
O-2500 Rostock, Dierkower Damm 39

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... erfolgt.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Broderstorf, 24. JUN. 1993 Lange Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.09.1992 durchgeführt worden.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1992 u. 18.02.1993 von der Aufstellungsabsicht und Planungsnahme aufgefordert worden.
Broderstorf, 24. JUN. 1993 Lange Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.1991 und 14.02.u.13.07.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.05.1993 bis zum 14.06.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 05.05.1993 bis zum 14.06.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am Mai 1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 37+2 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 21. 06. 95 Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 02.05.1994 bis zum 23.05.1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 02.05.1994 bis zum 23.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.06.1993 gebilligt.
Broderstorf, 24. JUN 1993 Lange Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.09.1993 Az: II 660b-512.113 - 07.08.03 (3) mit ~~Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen erteilt.
Auflagen
Broderstorf, 25.11.93 Lange Bürgermeister

12. Die ~~Nebenbestimmungen~~ wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.01.1994 Az: II 660b-512.113-108.03(3) bestätigt.
Broderstorf, 12.01.94 Lange Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Broderstorf, 12.01.94 Lange Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 17.01.1994 bis zum 31.01.1994 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.02.1994 in Kraft getreten.
Broderstorf, 09.02.94 Lange Bürgermeister

BRODERSTORF
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 3

12. 4. JUN 1993 Lange Bürgermeister