

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



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 Freisetzung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)		
SO/BM	Sonstige Sondergebiete, Bauernmarkt	(§ 11 BauNVO)
SO/FM	Sonstige Sondergebiete, Freizeitmarkt	(§ 11 BauNVO)
SO/W	Sonstige Sondergebiete, Werbeanlage	(§ 11 BauNVO)
S	Nummer des Baugabebiets	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl / Übersichtsflächenmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
FK	Freisfläche als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	
öffentliche Strassenverkehrsflächen	öffentliche Strassenverkehrsflächen	
private Strassenverkehrsflächen	private Strassenverkehrsflächen	
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Parkfläche	
M	Mischverkehrsfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Einfahrt	Einfahrt	
Ausfahrt	Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Grünflächen	Grünflächen	
private Grünflächen	private Grünflächen	
Nr. der Grünfläche	Nr. der Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
Wildblumenwiese	Wildblumenwiese	
Strassenbegleitgrün	Strassenbegleitgrün	
Eingrünung/Schutzgrün	Eingrünung/Schutzgrün	
Straubwiese	Straubwiese	
Feldhecke	Feldhecke	
Gartenbauefläche	Gartenbauefläche	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	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	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
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	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
vorhandene Höhe nach HN	vorhandene Höhe nach HN	
vorhandene Flurstücksgrenze	vorhandene Flurstücksgrenze	
Flurstückbezeichnung	Flurstückbezeichnung	
vorhandene hochbauliche Anlage	vorhandene hochbauliche Anlage	
Aufteilung des öff. Strassenraums	Aufteilung des öff. Strassenraums	
Schichtdecke	Schichtdecke	
unterirdische Versorgungsleitung	unterirdische Versorgungsleitung	
Schnittführung	Schnittführung	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet Bauernmarkt (SO/BM)

1.1 Das Sondergebiet „Bauernmarkt“ dient der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food and Non Food Bereich.

1.2 Präsentation und Verkauf nachstehender Warensorten:

- Nahrungs- und Genussmittelprodukte
- regionale Fischwaren wie Würst- Käse und Backwaren
- kunstgewerbliche Keramik
- Geschenkartikel
- Artikel für Haus- Hof und Garten
- regionale Produkte
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
- Naturkosmetik
- Ausstellungenflächen
- Schenk- und Speisewirtschaften
- Handwerkbetriebe

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 Freizeiteinrichtungen
- Schenk- und Speisewirtschaften
- ein Büro- und Verwaltungsbauwerk für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Ausstellungsbauwerke

Die Summe der Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 muss der Summe der Produktionsflächen in diesen Gebieten deutlich untergeordnet sein.

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

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

- Verkaufsmärkte
- Food- und Non Food Discounter
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB Warenhäuser
- Sonderpostenmärkte

Sondergebiet Werbeanlage (SO/W)

1.7 Im Sondergebiet „Werbeanlage“ ist ein Werbeturm 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 errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Baugebieten SO 1 (Bauernmarkt) und SO 5 (Werbeanlage) ist unzulässig.

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 Wasserfläche bis zu einer Größe von 1.500 m² zulässig. Die Trennen, die in dem vorhandenen und durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen verengenden Kleingewässer vorkommen, sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in das neue Kleingewässer umzuwidmen. 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 7-reihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Planzeichnung 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 Pflanzliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäum der Pflanzliste zu pflanzen.

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

3.4 Neu anzuliegende Stellplatzflächen sind in einer durchschlagsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrautensteine, Sickerpflaster).

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

4.1 Innerhalb der Baugebiete SO/BM 1 und SO/W 5, innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie innerhalb der privaten Grünfläche Feldhecke sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen festzusetzen. Diesem Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5. Erhalt/Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

5.1 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind bereits bestehende rechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 30 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Zwischenräume werden als Wild-Wiese angelegt und sind 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten. Unbelagte Erschließungsflächen und Sitzbänke sind auf der Fläche in den Randbereichen zulässig.

5.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Gartenbauefläche“ sind auf der Fläche in beiden Anpflanzungsflächen nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind 5-reihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Planzeichnung 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 Pflanzliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäum der Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind 5-reihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Planzeichnung 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 Pflanzliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbäum der Pflanzliste zu pflanzen.

5.4 Auf der südlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 10cm anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen gemäß Pflanzliste anzulegen. Auf der Fläche sind 5 Bäume als Winterlinde (Tilia cordata) anzulegen.

5.5 Auf den mittleren Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind 19 Stk. bestmögliche Jung-Bäume aus der Pflanzliste, Winterlinde (Tilia cordata) nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 anzupflanzen.

5.6 Auf den festgesetzten Anpflanzungsflächen innerhalb der Baugebiete SO/BM 1, SO/FM 2 und 3 sind je 20 m Bäume als Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen. Die Erhaltungsdauer beträgt, aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig vermindert.

5.7 Pflanzliste:

Baumarten	Holzappel
Malus sylvestris	Hänbuche
Carpinus betulus	Eberesche, Vogelbeere
Salix caprea	Waldobstige Birne
Pyrus salicifolia	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schlehe
Sträucherarten	Waldreih
Prunus spinosa	Pflanzhülchen
Crataegus laevigata	Hassel
Eucrynus europaeus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Weiß-Rose
Sambucus nigra	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Brombeere
Rosa carina	Salt-Wedel
Rubus fruticosus	
Salix caprea	

5.8 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe; Sträucher: verpflanzte 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 Baumbereiche muss mindestens 2,50 m betragen.

5.10 Die Flächen mit einem Erhaltungsgebot 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. 3, 1 bis 3, 4 sowie 5, 1 bis 5, 10 dienen dem vollständigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Sie werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf deren Eingriffe zu erwarten sind, gesammelt zugerechnet.

Hinweise

A Das Plangebiet befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes Pulkhof. Nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 27.03.1999, zuletzt geändert durch Art. 1 G v 24.05.2006, darf die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Erteilung von Bauverboten nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Hierauf wird hingewiesen.

B Am Ostgelände des zentralen Ausstellungs- und Verkaufsgeländes innerhalb des Baugebietes SO/W 1 werden Flächennutzungsquartiere vermutet. Das Wohngebäude und die Technikhalle im Südwesten des Baugebietes SO/W 1 besitzen aufgrund ihrer Bauweise und ihres Sanierungsstandes erhebliches Quartierpotential. Flächennutzungsquartiere sind im Rahmen der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu schaffen. Sollten Quartiergebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 31 BldSchG erforderlich. Abriss oder Umbau von Quartiergebäuden sollen in den verbleibenden Monaten Mai bis Juli im Sinne der Vermeidung und Minimierung möglichst vermeiden werden. Vor dem Abriss ist Quartierersatz im Quartiergebiet oder ähnlicher Ausstattung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgefertigten Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in der Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Hierbei sollte auf die Schaffung nutzbarer Quartierflächen insbesondere zwischen Dachstuhl und Mauerwerk geachtet werden. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartierstypen anzubieten. Es sollte zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2006 die örtliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.02.2006 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 22.11.2005 bis zum 06.12.2006 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 30.06.2005 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2005 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 01.02.2006 bis zum 03.03.2006 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 16.01.2006 bis zum 02.02.2006 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.2006 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 28.11.2005 und 11.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der kostenmäßige Bestand in Geltungsbereich des Bebauungsplans am 17.01.2006 wird als fertig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der beizubehaltenden Darstellung der Gewässer ist die Vorbehalt, dass eine Prüfung zur Gub erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 5.10.2006

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.09.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.2006 beauftragt.

Rövershagen, 05.10.2006

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Landkreises Bad Döberan am 05.10.2006 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.2006 bestätigt. Das wurde mit Beschluss des Landkreises Bad Döberan am 05.10.2006 bestätigt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Rövershagen, 02.11.2006

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 06.10.2006 bis zum 17.06.2006 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfügung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Möglichkeit der Einlegung von Erstattungs- und Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf vom 26.10.06 in Kraft getreten.

Rövershagen, 21.11.2006

Satzung der Gemeinde Rövershagen
Landkreis Bad Döberan
über den Bebauungsplan Nr. 6
für das Sondergebiet "Karls Erlebnisdorf"
westlich der B105 und nördlich der Straße "Pulkhof"

Übersichtsplan M 1:20.000

Rövershagen, 11.09.2006