

# SATZUNG DER GEMEINDE BRÖBBEROW

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03 FÜR DAS WOHNGEBIET "BIBERSTEIG"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

GFZ Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.2.1, 1.2.2)

OK Oberkante als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.2.1)

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

o offene Bauweise

Ed nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

verkehrsberuhigter Mischverkehrsfläche - öffentlich

Parkplatz - öffentlich

Fußgängerbereich - öffentlich

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

Grundstückszufahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

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

Zweckbestimmung:

Wasserversorgung hier: Löschwasserteich (sh. TF 4.2)

Abfall hier: Müll-Bereitstellungsplatz gem. § 9 (1) Abfallsatzung LRO

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

p Hausgärten - privat

o Straßenbegleitgrün - öffentlich

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)

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

Bezeichnung von Einzelmaßnahmen (sh. TF 4.x)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Einzelbäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.3, 4.4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen Hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (sh. TF 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Örtliche Bauvorschrift über die zulässige Dachform Hier: nur Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) zulässig (sh. TF 5.1) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Örtliche Bauvorschrift über die zulässige Dachneigung Hier: nur Dachneigungen von 38° bis 48° zulässig (sh. TF 5.1) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

Anhaltesicht gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

Anfahrtsicht gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

Nummer des Baugebietes

unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Parzellierungsgrenzen

### TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 4) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, sowie Tankstellen unzulässig sind, und

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit höchstens 20 Betten allgemein zulässig sind: (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)

Geändert aufgrund des Beiratsbeschlusses vom 05/10/16 zum Genehmigungsbescheid, ... (Markieren)

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i.S.d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

1.2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade. (- nicht anzuwenden auf die Textfestsetzung 5.1)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)

2.2 Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 6 m zur Planstraße A zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt

- mit 600 m² für die Errichtung von Einzelhäusern,

- mit 400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).

3.2 In den Baugebieten WA 1 - 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 In den mit Anpflanzgebot festgesetzten Grünflächen (Raute Nr. 1) ist je Grundstück jeweils 1 standortheimischer Laubbau anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

Der Laubbau ist im Abstand von 3 m zur jeweils südlichen bzw. beim Baugebiet WA 3 zur östlichen Grundstücksecke zu setzen.

Für die Anpflanzung sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: mind. 2-mal verpflanzt bzw. Containerware / Hochstamm 12 - 14 cm oder Heister 200-250.

4.2 Der Löschteich ist in naturnaher Bauweise mit Böschungsnegierungen von höchstens 1:2 herzustellen. An der Nord- und Ostseite des Löschteiches sind Flachwasserzonen (30 - 50 cm) anzulegen. Im nördlichen und östlichen Randbereich sind 3 mind. 30 m² große Gehölzgruppen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. (Raute Nr. 2)

Die Gehölzgruppen sind aus den nachfolgend aufgeführten Arten in einer Dichte von mind. 1 Strauch je 2,5 m² in einem pyramidalen Struktur Aufbau anzulegen. Mantelgehölze: Bibernelle-Rose, Gewöhnliche Stachelbeere, Echte Himbeere, führende Gehölze: Schlehdorn, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder. Für die Anpflanzung sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: verpflanzt bzw. Containerware / H 60-100 cm.

4.3 An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten im öffentlichen Straßenraum bzw. im öffentlichen Straßenbegleitgrün ist jeweils ein Baum der Art Acer platanoides, Globosum (Kugelahorn) als 3x verplanter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² dauerhaft unbefestigt zu belassen.

4.4 An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten in privaten Hausgartenflächen ist jeweils ein Obstbaum als mind. 2x verplanter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm oder Heister 200-250 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V

5.1 Dach:

- Die gemäß Teil A vorgeschriebene Dachneigung gilt nur für Gebäude mit mehr als 30 m² Grundfläche.

- Für die Dacheindeckung sind unglasierte oder matt engoblierte Tonziegel oder Betonpfannen in einem naturtönen Farbton vorgeschrieben; zulässig sind auch Reetdächer und begrünte Dächer. Die Zulässigkeit von Anlagen zur energetischen Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Warmwassersystemen) bleibt hiervon unberührt. Wenn auf mind. 80% einer Dachseite Solaranlagen installiert werden, kann das Dach auch im Farbton Anthrazit eingedeckt werden.

- Dachaufbauten (stehende Dachfenster) sind nur in der Form von Schleggauben, Giebelgauben, Fledermausgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Seitenwangen von Schleggauben, Giebelgauben und Zwerchgiebeln müssen senkrecht errichtet werden sowie in Material und Farbe wie die Erdgeschossfassade oder mit einer Holzverschalung ausgeführt werden. Dachgauben (mit Ausnahme von Zwerchgiebeln) müssen zum First und zur Traufe des Hauptdaches jeweils einen Abstand von mind. 2 Dachfahnen-Eindecklängen wahren. Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe des Hauptdaches einnehmen.

5.2 Fassaden:

An den Gebäudefassaden sind nur glatte Putzoberflächen, Sichtmauerwerk oder Holzverschalungen zulässig. Die Fassaden sind in hellen Farbtonen mit einem Hellbezugswert von mehr als 60% zu gestalten; für Sichtmauerwerk in regionaltypischen Ziegelfarbtönen und für Holzfassaden kann der natürliche Materialton beibehalten werden. Weißes, dunkelbraunes, blau oder dunkelrot geflammtes Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.

Gestaltensiche, flächenmäßig untergeordnete Fassadendetails sowie Einbauteile (Fenster, Türen) können auch in gedeckten, dunkleren Tönen gestaltet werden.

5.3 Einfriedungen dürfen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Spierstrauch oder Berberitze.

HINWEISE:

A Ferienwohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen. (OVG M-V 19.02.2014 - 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 - 4 B 78.89)

B Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

C Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2015.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 09.07.2015 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.10.2015 bis zum 30.10.2015 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 29.09.2015 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 19.01.2016 bis zum 18.02.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 28.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 16.12.2015, 15.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2016 gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand am 02.03.2015 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates vom 26.07.2016 Az: 61.1.10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2016 erfüllt.

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

13. 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 06.10.2016 ortsüblich 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 06.10.2016 in Kraft getreten.

### Satzung der Gemeinde Bröbberow

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 3

für das Wohngebiet „Bibersteig“

am östlichen Ortsrand von Groß Grenz, nördlich der Schwaaner Straße

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 02.08.2016

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Bröbberow

Groß Grenz

Becker

GeoBasis-DEMAV DTK 25/2015

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16

Bröbberow, 05/10/16