

SATZUNG DER GEMEINDE BRÖBBEROW

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.2016, 05.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Wohngebiet „Bibersteig“ am östlichen Ortsrand von Groß Grenz, nördlich der Schwaaner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - 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 Beslittbeschlusses vom 05.10.2016 zum Genehmigungsbescheid. (Marklein)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 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 Grundstücksschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade. (- nicht anzuwenden auf die Textfestsetzung 5.1)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 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)
 - 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)
 - 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)
 - Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)
 - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt
 - mit 600 m² für die Errichtung von Einzelhäusern,
 - mit 400 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).
 - In den Baugebieten WA 1 - 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - 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)
 - In den mit Anpflanzgebote festgesetzten Grünflächen (Route 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.
 - Der Lössleitch ist in naturnaher Bauweise mit Böschungsneigungen von höchstens 1:2 herzustellen. An der Nord- und Ostseite des Lössleitchs 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. (Route Nr. 2) Die Gehölzgruppen sind aus den nachfolgend aufgelisteten Arten in einer Dichte von mind. 1 Strauch je 2,5 m² in einem pyramidalen Struktur aufbau anzulegen. Mantelgehölze: Bibernell-Rose, Gewöhnliche Stachelbeere, Echte Himbeere; führende Gehölze: Schlehdorn, Hundstrose, Wolliger Schneeball, Gemeine Hasel, Schwarzer Holunder. Für die Anpflanzung sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: verpflanzt bzw. Containerware / H 60-100 cm.
 - 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 verpflanzter 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 unbeeinträchtigt zu belassen.
 - An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten in privaten Hausgartenflächen ist jeweils ein Obstbaum als mind. 2x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm oder Heister 200-250 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)
 - Dach:
 - Die gemäß Teil A vorgeschriebene Dachneigung gilt nur für Gebäude mit mehr als 30 m² Grundfläche.
 - Für die Dachdeckung sind unglasierte oder matt engobierte Tonziegel oder Betonplatten in einem naturrotten Farbton vorgeschrieben; zulässig sind auch Reetdächer und begrünte Dächer. Die Zulässigkeit von Anlagen zur energetischen Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Warmwasseranlagen) 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 Schleppgauben, Giebelgauben, Fiedermäusgauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Die Seitenwangen von Schleppgauben, 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 Dachpannen-Eindecklängen wahren. Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches einnehmen.
 - Fassaden:
 - An den Gebäudefassaden sind nur glatte Putzoberflächen, Sichtmauerwerk oder Holzverschalungen zulässig. Die Fassaden sind in hellen Farbtönen mit einem Hellwertwert 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.
 - Gestalterische, flächennmäßig untergeordnete Fassadendetails sowie Einbauteile (Fenster, Türen) können auch in gedeckten, dunkleren Tönen gestaltet werden.
 - 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:
 - 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 08.05.1999 - 4 B 78.89)
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.
 - 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

- 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.
 - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - 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.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 29.09.2015 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - 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 ausliegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 28.12.2015 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 Verwaltungsgerichtsordnung 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.
 - 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.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 16.12.2015, 15.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 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.
- Bröbberow, 05.10.16
Marklein
Bürgermeister
- Rostock, 05.10.2016
Börnk
ÜbV
- Bröbberow, 05.10.16
Marklein
Bürgermeister
- Bröbberow, 07.10.2016
Marklein
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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 Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).

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	
BA	Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsflächen besonderer 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 VERSORGENGSANLAGEN, 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	

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

■	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
□	Hausgärten - privat
○	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)

□	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
①	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
○	Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.3, 4.4)
○	Umgrünung 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

SD	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)
38 - 48°	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
17	Flurstücksbezeichnung
—	vorhandene hochbauliche Anlage
7,25 m	Bemaßung
—	Anhaltesicht gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)
S	Anfahrtsicht gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)
1	Nummer des Baugebietes
---	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Parzellierungsgrenzen

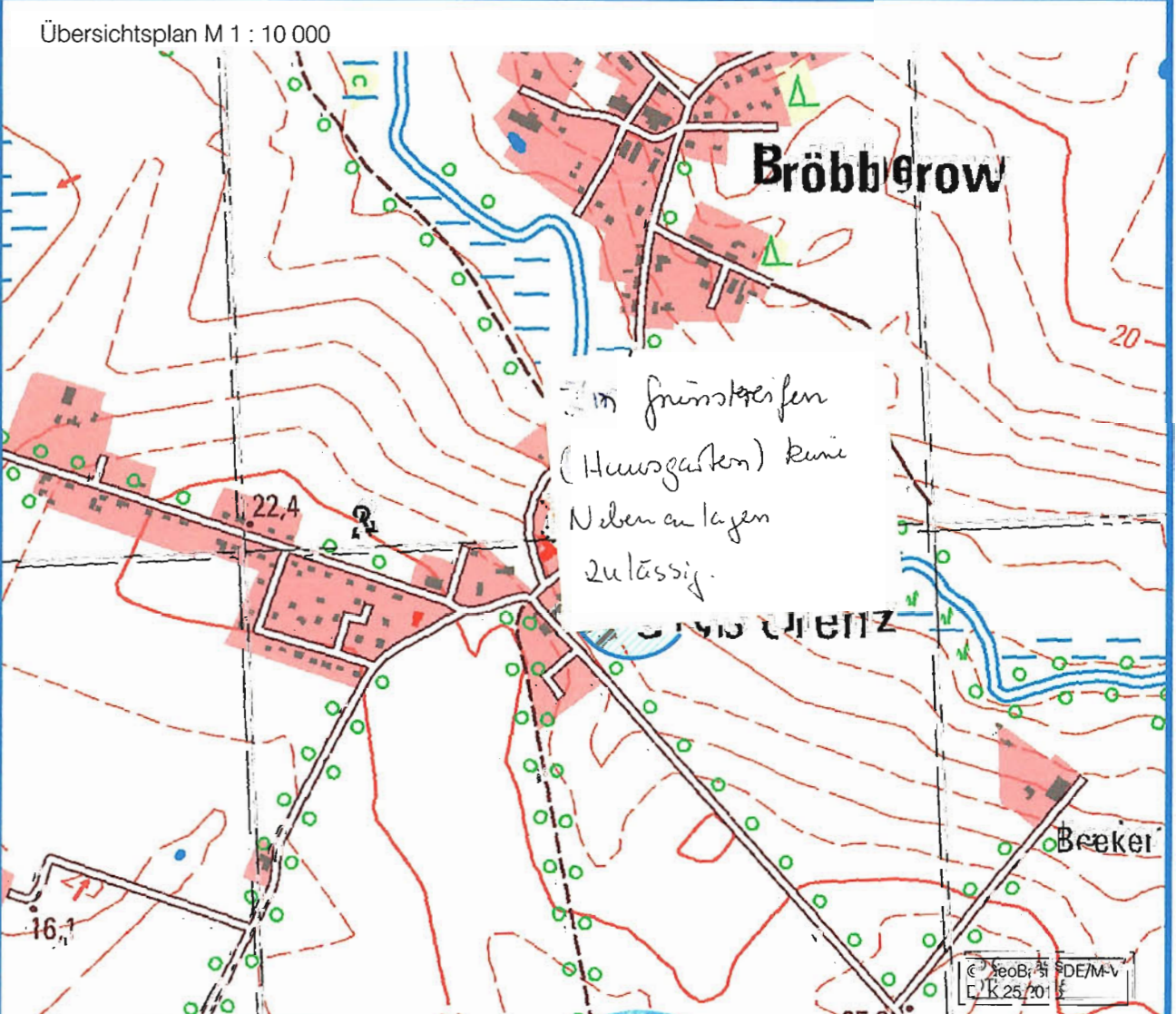
Satzung der Gemeinde Bröbberow

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



Bröbberow, 05.10.16
Marklein
Bürgermeister