



Hinweise

Kompensationsmaßnahme Feldhecke
 Landschaftsschutzgebiet
 Das Landschaftsschutzgebiet "Rostocker Heide und Wallbach" befindet sich weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Die markierte Fläche ist von dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.
 (südlichen Grenze des Flurstücks 67; Gemarkung Willershagen, Flur 2)



Artenschutz
 Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Feldlerchen, außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Eine Abweichung von dieser Bauzeitregelung ist nur dann möglich, wenn die Bau-
 feldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Bauaufreimung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Bauaufreimung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbrüter im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Bauaufreimung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.

Kompensationsmaßnahme
 Zur Deckung des Kompensationsbedarfs von 1925 m² EFA ist entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 45/15 eine 100 m lange, 5-reihige Hecke mit beidseitigem Saum von jeweils 2 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Pflanzung beträgt somit 10 m, der Reihenabstand beträgt 1,5 m und der Pflanzabstand 1 m. Folgende Arten sind zu verwenden: Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Strauch-Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Feldahorn, Stieleiche. Das Pflanzschema und die Pflanzqualitäten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahme ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Satzung der Gemeinde Gelbensande

Landkreis Rostock

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Mischgebiet am Wallbach* OT Willershagen



westlich des Behnknhäger Wegs, südlich des Wallbachs

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
 Es gilt die BauNVO 2017.

Zeichenerklärung

- Planzeichen**
- Festsetzungen**
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: MI, Mischgebiet
Grundfläche in m², Höchstmaß: 2000 m²
Art der Bebauung: offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen; Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet; hier L 106 Rostocker Heide und Wallbach (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Geländehöhen über NNH (Bezugssystem DHHN 2016)
- Laubbaum
- Nadelbaum

Text (Teil B)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- 1. Nutzung des Mischgebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundfläche

Es ist eine Grundfläche von maximal 2.000 m² zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe von Wohngebäuden darf die Firsthöhe von 9 m, gemessen über der Geländeoberkante, nicht überschreiten. Für baulichen Anlagen mit gewerblicher Nutzung ist eine Firsthöhe von maximal 12 m, gemessen über der Geländeoberkante zulässig. Die Geländehöhen sind der Vermessungsgrundlage zu entnehmen. Die Angabe der Geländehöhen erfolgt über NNH im Bezugssystem DHHN 2016. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

4. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Abwasserbeseitigung der baulichen Anlagen ist eine vollbiologische Kleinkläranlage im Plangebiet zu errichten. Die Errichtung der Kleinkläranlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sowie auf den Flächen der privaten Grünanlagen. Vor Errichtung der Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB

- 6.1. Die festgesetzte Fläche Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dient der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken.
- 6.2. Das Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Systeme (Regenrückhaltebecken, Rigolen und Zisternen) zwischenspeichern und gedrosselt an die Vorflut abzuleiten.

7. Mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.1. GFL 1: Die Grundstückseigentümer des Flurstücks 47/7 erhalten für die festgesetzte Fläche GFL 1 ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht. Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.
- 7.2. GFL 2: Der Wasser- und Bodenverband erhält für die Fläche "GFL 2" das Geh- und Fahrrecht für die Bewirtschaftung des Gewässers "Wallbach". Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Anzuliegende Stellplätze und Lagerflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Gelbensande vom 13.07.2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit von 21.08.2023 bis zum 05.09.2023 durch öffentlichen Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* am 28.08.2023 erfolgt.

Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist beteiligt worden. Die Gemeindevertretung Gelbensande hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bestimmt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 05.09.2023 bis zum 06.10.2023 im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom 21.08.2023 bis zum 05.09.2023 durch öffentlichen Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* am 28.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gelbensande, den
Bürgermeister Labitzke

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis zum im Amt Rostocker Heide während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können in der Zeit von bis zum durch öffentlichen Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die Gemeindevertretung Gelbensande hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Gelbensande, den
Bürgermeister Labitzke

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

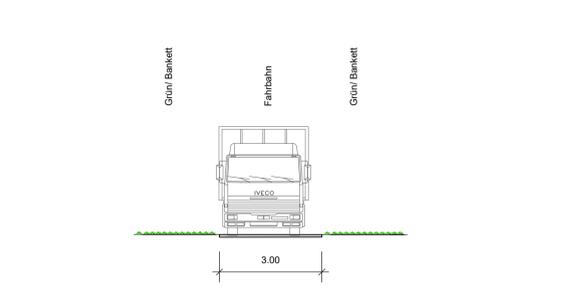
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gelbensande, den
Bürgermeister Labitzke

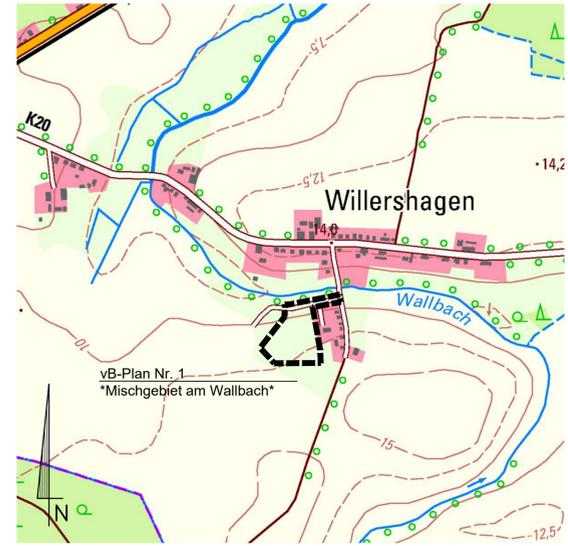
Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit von bis zum durch öffentlichen Aushang sowie im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de unter der Rubrik *In Auslegung befindliche Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen* bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gelbensande, den
Bürgermeister Labitzke

Straßenquerschnitt AA'



Übersichtskarte 1 : 10.000



Entwurf
 Waren (Müritz), den 09.08.2024
 ign Melzer & Voigtländer
 Ingenieure PartG-mbb
 Lloydstraße 3
 17192 Waren (Müritz)
 Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10
 ign+ architekten ingenieure

Satzung der Gemeinde Gelbensande
 Landkreis Rostock
 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Mischgebiet am Wallbach* OT Willershagen