



SATZUNG DER STADT LAAGE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 - WOHN- UND MISCHGEBIET "GRAF-ZEPPELIN-RING"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 294), wird nach Beschluss gesetzt durch die Stadtvertretung Lage von folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 37 für das Wohn- und Mischgebiet „Graf-Zepelin-Ring“ in Kronskamp, nördlich der Otto-Lilenthal-Allee sowie östlich und südlich des Graf-Zepelin-Ringes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN Erläuterung Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (sh. Teil B Nr. 1.1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (sh. Teil B Nr. 1.2) (§§ 1 (3), 6 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 2 (6) LBauO M-V)

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

o ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. Teil B Nr. 2.1) (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, öffentlich

MV p Mischverkehrsfläche, privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN unterirdisch (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

GRÜNFLÄCHEN Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verbindungsgrün, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

Fortfallende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitung

Bemaßung

Fahrbahngrenzen (unverbindliche Vormerkung)

Parzellierungsvorschlag (unverbindliche Vormerkung)

vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen (Stellplätze/Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen);

- sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;

- können als Ausnahme zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Gebäude und Räume für Ferienwohnungen (§§ 1 (3), (5), (6), 4 BauNVO)

1.2 In dem Mischgebiet (MI)

- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO vorgesehenen Gebäude und Anlagen (Stellplätze/Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen);

- sind unzulässig: Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Ausnahmen sind nicht Bestandteil des B-Plans. (§§ 1 (3), (5), (6), 6 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Nicht überdeckte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zugelassen werden. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der dem Graf-Zepelin-Ring und der Otto-Lilenthal-Allee zugewandten Baugrenze zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzgebiete, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Als Ersatz für im Plangebiet zu fallende Bäume sind im westlichen und südlichen Seitenraum des Graf-Zepelin-Rings im Abstand von ca. 10 m insg. 11 Laubbäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) als Hochstamm in der Qualität 2xv STU 16-18 cm anzupflanzen. Sichtdistanz gem. Pkt. 6.3.9.3 der RAST 06 sind zu beachten. (i. V. m. §§ 18 (3), 19 (3) NatSchAG M-V)

3.2 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung einschl. Gebäudeabbruch und Baumfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Die Bautätigkeit ist anschließend kontinuierlich fortzuführen. Vor Beginn außerhalb dieser Frist bzw. bei Unterbrechungen der Bau- und Erschließungsarbeiten ist vor (Wieder-)Aufnahme der Arbeiten über einen Sachverständigen in Artenschutzzonen (ÖBB, Hinweis A, Nr. 3) zu gewährleisten, dass Störungen und Tötungen von geschützten Vögeln vermieden werden. (i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)

HINWEISE:

A Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen werden folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durch Vereinbarung im Erschließungsvertrag gewährleistet:

1) Die befestigten ehemaligen Stellplatzflächen auf Fst. 244/3, 245/1 sind vor Beginn der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Zaunedieben zu untersuchen. Aufgefundene Exemplare sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzhörde in ein Ersatzquartier umzusetzen, das vor Beginn der Absammlung als Lesesteinhaufen mit einer Größe von 3 m² angelegt worden ist.

2) Bei Baumaßnahmen am Gebäude auf Fst. 245/1 oder dessen Abbruch ist das Gebäude, insbesondere die Dachbereiche und die Fassadenfügen zuvor durch einen Fachmann auf FM-Quartiere zu untersuchen. Eventuell vorkommende Individuen sind fachgerecht umzusiedeln.

3) Zur Koordinierung, Überwachung und Dokumentation artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.12.2023 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruk im Laager Regionalanzeiger am 01.03.2024 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom bis zum frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Dies wurde im Laager Regionalanzeiger vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Die fruchtige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite der Stadt und im Internetportal des Landes MV veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am im Laager Regionalanzeiger und auf der Internetseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Laage, (Siegel) Christin Zimmermann Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 28.03.2024 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt

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

Laage, (Siegel) Christin Zimmermann Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über den 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, sind durch Abdruk im Laager Regionalanzeiger am 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 (§§ 214, 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfüllung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Laage, (Siegel) Christin Zimmermann Bürgermeisterin

Stadt Laage

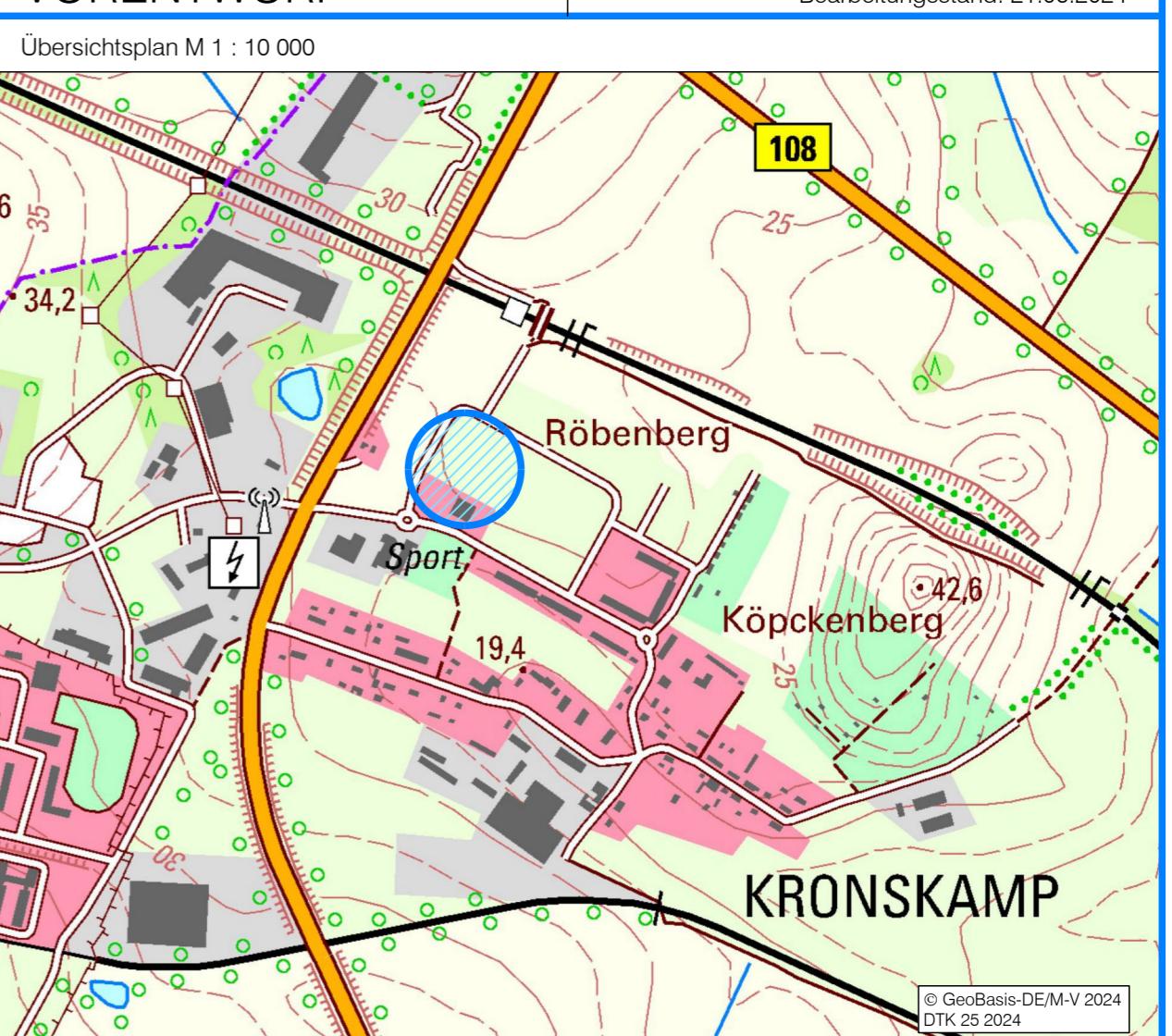
Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 37

für das Wohn- und Mischgebiet „Graf-Zepelin-Ring“
in Kronskamp, nördlich der Otto-Lilenthal-Allee sowie
östlich und südlich des Graf-Zepelin-Ringes

VORENTWURF

Bearbeitungsstand: 21.06.2024



Lage, (Siegel) Christin Zimmermann Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1
bsd • Warowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de

