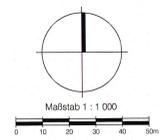


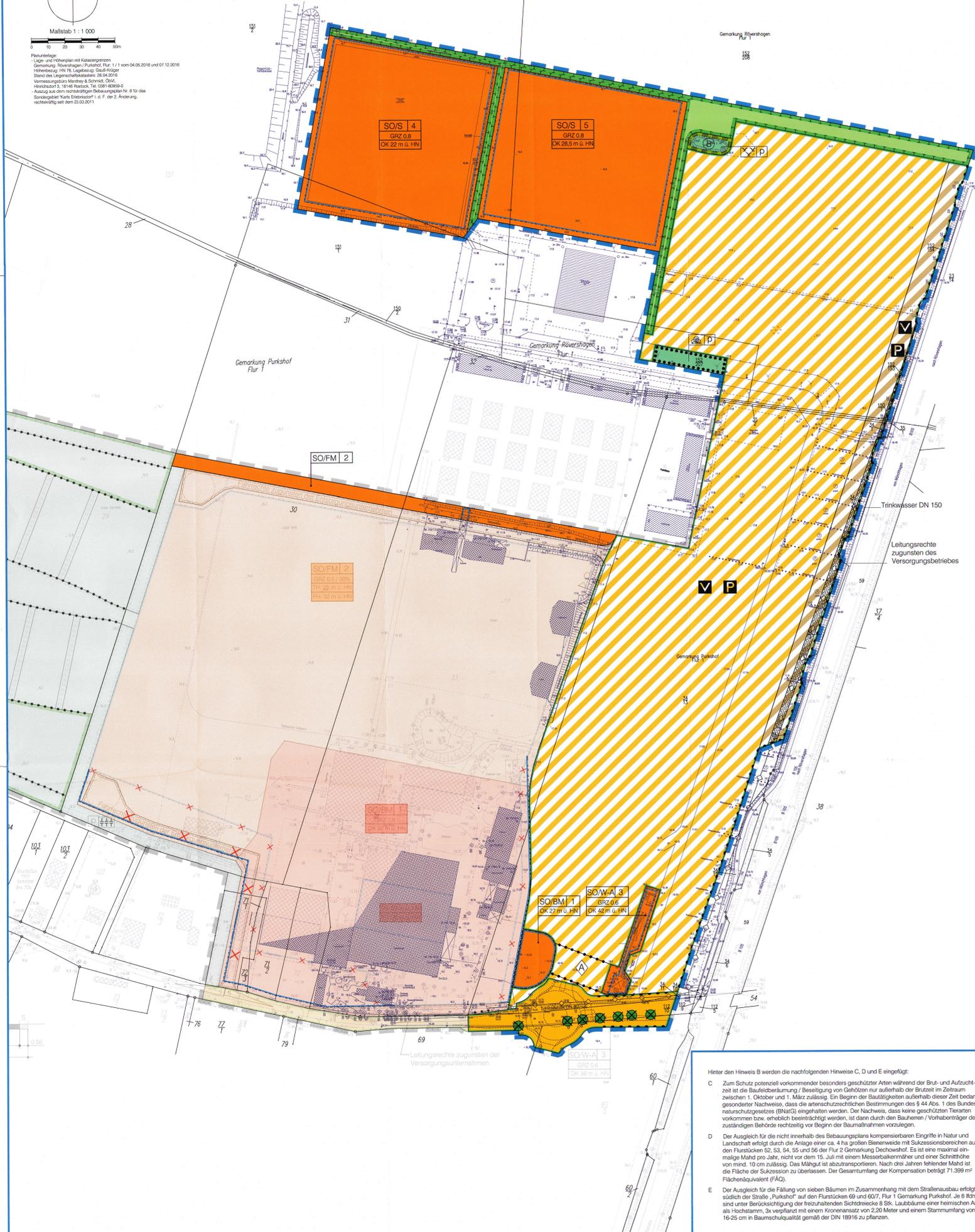
# SATZUNG DER GEMEINDE RÖVERSHAGEN

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "KARLS ERLEBNISDORF" RÖVERSHAGEN

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:  
Lage- und Höhenplan mit Katastralgrenzen  
Gemarkung Rövershagen/Purkshof, Flur 1/1 vom 04.09.2016 und 07.12.2016  
Höhenlage 1/1, 7/6, Lageplan, Grundriss  
Stand des Liegenschaftskatasters, 26.04.2016  
Vermessungsblätter Meyberg & Schmidt, 02/1  
Hirshofsdorf 3, 1/148 Postsch, Tel. 0381-40094-0  
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für das  
Sondergebiet "Karls Erlebnisdorf" i. d. F. der 3. Änderung,  
rechtskräftig seit dem 03.03.2017



### 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt festgelegte Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung der 2. Änderung ist nicht Bestandteil der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- S** Salzgewinnungsanlage
- W-A** Werbe- und Aussichtsturm
- BM** Bauernmarkt
- FM** Freizeitzentrum
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
- OK** Oberkante als Höchstmaß über HN 76
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit befristeter Zulässigkeit (siehe Text Nr. 7.1)

Zweckbestimmung:

- M P** Verkehrs- und Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- P** private Grünflächen
- Gehölzpflanzung
- naturbelassene Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- P** private Grünflächen
- Gehölzpflanzung
- naturbelassene Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- entfallende Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze des geänderten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bezeichnung von Verkehrsflächen mit besonderen Zulässigkeitsvorschriften (siehe Text 7.2)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:**
- gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- gesetzlich geschützter Einzelbaum, fortfallend (§ 18 NatSchAG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 4 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Höhe über HN
- vorhandene Flurstücksgränze vermarktet
- vorhandene Flurstücksgränze unvermarktet
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Trinkwasser DN 90

### TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 6 wird im Teil B (Text) wie folgt ergänzt:

- In der Festsetzung 1.2 werden bei der Auflistung der zulässigen Nutzungen hinter dem Wort „Handwerksbetriebe“ ein weiterer Anstrich und die Wörter „Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen“ ergänzt.
- Text 1.2 neu  
Zulässig sind:  
- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:  
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten  
- regionale Frischwaren wie Wurst-, Käse und Backwaren  
- kunstgewerbliche Keramik  
- Geschenkartikel  
- Artikel für Haus, Hof und Garten  
- regionaltypische Souvenirs  
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt  
- Naturkosmetik  
- Ausstattungsgegenstände  
- Schenk- und Speiseschaffchen  
- Handwerksbetriebe  
- Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Text 1.2 bisher  
Zulässig sind:  
- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente:  
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten  
- regionale Frischwaren wie Wurst-, Käse und Backwaren  
- kunstgewerbliche Keramik  
- Geschenkartikel  
- Artikel für Haus, Hof und Garten  
- regionaltypische Souvenirs  
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt  
- Naturkosmetik  
- Ausstattungsgegenstände  
- Schenk- und Speiseschaffchen  
- Handwerksbetriebe

Hinter die Festsetzung 1.7 wird die Überschrift „Sondergebiete Salzgewinnungsanlage (SO 4 und SO 5)“ und die nachfolgende Festsetzung Nr. 1.8 eingefügt:

1.8 Die Sondergebiete „Salzgewinnungsanlage“ dienen der Herstellung von Salz aus Ostseewasser. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke der Verdunstung von Meerwasser sowie zur Lagerung von Meerwasser und Salz. Zusätzlich sind im SO 5 zulässig: Gebäude zur Unterbringung der für die Salzgewinnung erforderlichen Technik. Die Nutzung des begriffen Bodenschatzes Sole für die Salzgewinnung ist unzulässig.

Hinter die Festsetzung 6.1 werden unter der Ziff. 7 die Überschrift „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 eingefügt:

7.1 Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Park- und Verkehrsfläche“ ist bis zu einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 106 nur befristet zulässig. Die Zulässigkeit erlischt, sobald die Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 FStBG durch die zuständige Straßenbaubehörde widerrufen wurde. Als Folgenutzung wird aus dem Fachplanungsrecht „öffentliche Verkehrsfläche Bundesstraße“ nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 FStBG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.2 Innerhalb der mit einem A (in einer Route) bezeichneten Verkehrsfläche ist als besondere Zweckbestimmung eine Fußgängerbrücke in einer Breite von bis zu 2,50 m zulässig. Die Fußgängerbrücke muss im Bereich von Fahrgassen und Fahrgassen eine lichte Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche haben.

In der Festsetzung 2.1 wird Satz 2 durch den folgenden Satz ersetzt:  
„Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitzentrum) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ insoweit nicht anzuwenden.“

Text 2.1 neu  
Innerhalb des Baugebietes SO 2 (Freizeitzentrum) darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnende zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Im sonstigen Sondergebiet „Bauernmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet „Bauernmarkt“ insoweit nicht anzuwenden.

Hinter die Festsetzung 2.1 wird die nachfolgende Festsetzung 2.2 eingefügt:  
2.2 Ausnahmsweise kann im sonstigen Sondergebiet SO 2 (Freizeitzentrum) eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von Spiel- und Sportgeräten um bis zu 10 m zugelassen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 erhält folgenden Wortlaut:  
Text 5.3 neu  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nördlich und östlich des sonstigen Sondergebietes SO 5 „Salzgewinnungsanlage“, sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzufügen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Antragsgruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.

Text 5.3 bisher  
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind standortgerechte Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzufügen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Antragsgruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste sind zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 30.08.2016 bis zum 13.09.2016 durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln sowie vom 29.08.2016 bis zum 17.10.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.09.2016 bis zum 14.10.2016 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 14.09.2016 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2016 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans hat mit der Begründung und dem wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 23.12.2016 bis zum 06.01.2017 durch Aushang sowie vom 22.12.2016 bis zum 20.02.2017 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rövershagen, 28.05.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 20.07.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 20.07.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 26.10.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

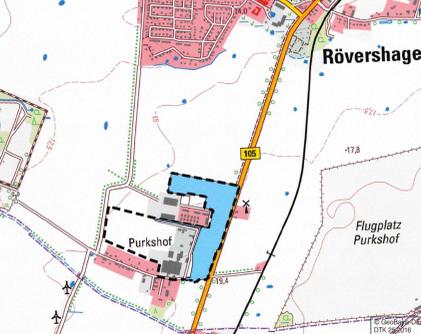
### Satzung der Gemeinde Rövershagen

Landkreis Rostock

### über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6

für das Sondergebiet „Karls Erlebnisdorf“ westlich der B 105 und nördlich der Straße „Purkshof“

Übersichtspl. M 1 : 15 000



Rövershagen, 28.05.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 28.05.2017 (Siegel) Bürgermeisterin

Rövershagen, 28.05.2017 (Siegel) Bürgermeisterin