



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/564/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 20.09.2021 Wiedervorlage:
B-Plan 14 Broderstorf (Wohngebiet Ikendorf-Nord) - Beauftragung weiterer Planungsleistungen aufgrund Erweiterung der Planungsziele u. Abschluss Städtebaulicher Vertrag	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 13.10.2021 Gemeindevertretung Broderstorf	
Beratungsergebnis des Ausschusses: <input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hatte in ihrer Sitzung am 04.08.2021 die Erweiterung der Planungsziele durch Einbeziehung weiterer privater Flächen im Süden des Plangebiets zur Realisierung eines behindertengerechten Wohnprojekts des Grundstückseigentümers beschlossen (vgl. GV 08/07/2021/). Die Kosten für die Erweiterung trägt der Investor/Grundstückseigentümer der Erweiterungsfläche).

Hierfür ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages notwendig. Das Planungsbüro hat zwischenzeitlich, nach Klärung der weiteren Verfahrensart mit dem Landkreis Rostock, ein entsprechendes Honorarangebot vorgelegt (siehe Anlage), welches durch die Gemeindevertretung bestätigt werden muss.

Hinweise zum Verfahrensstand:

Das Planungsbüro hat zwischenzeitlich einen Entwurf des B-Plans Nr. 14 der Gemeinde Broderstorf (Bearbeitungsstand 03.09.2021) erstellt und wartet auf weitere Zuarbeit des Erschließungsplaners sowie der Gutachter für Schall- und Artenschutz. Sobald die Hinweise und Aussagen in den Entwurf eingearbeitet wurden, kann eine entsprechende Beschlussfassung durch die Gemeinde erfolgen.

Da die Erschließung gem. § 123 BauGB Aufgabe der Gemeinde ist wurde der Investor um Hergabe der Kontaktdaten des gebundenen Erschließungsplaners gebeten, damit ein entsprechender Erschließungsvertrag vorbereitet werden kann (§ 124 BauGB). Der erste Entwurf ist den Sitzungsunterlagen beigelegt. Fragen, Anregungen und Hinweise werden entgegengenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 13.10.2021 das Honorarangebot vom 17.09.2021 vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung (Dipl. Geogr. Lars Fricke), Lübsche Straße 25, 23966 Wismar bzgl. der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet „Ikendorf-Nord“ in Höhe von 8.330,00 € brutto zu bestätigen. Mit dem Grundstückseigentümer der Erweiterungsfläche ist ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Die Bürgermeisterin und ihre Stellvertreter werden ermächtigt den Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Die Kosten für die Erweiterung des Bebauungsplans werden voll vom Grundstückseigentümer übernommen. Die entsprechende Regelung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Honorarangebot Planungsbüro v. 17.09.2021
Entwurf B-Plan Nr. 14 (Vorabzug) zur Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

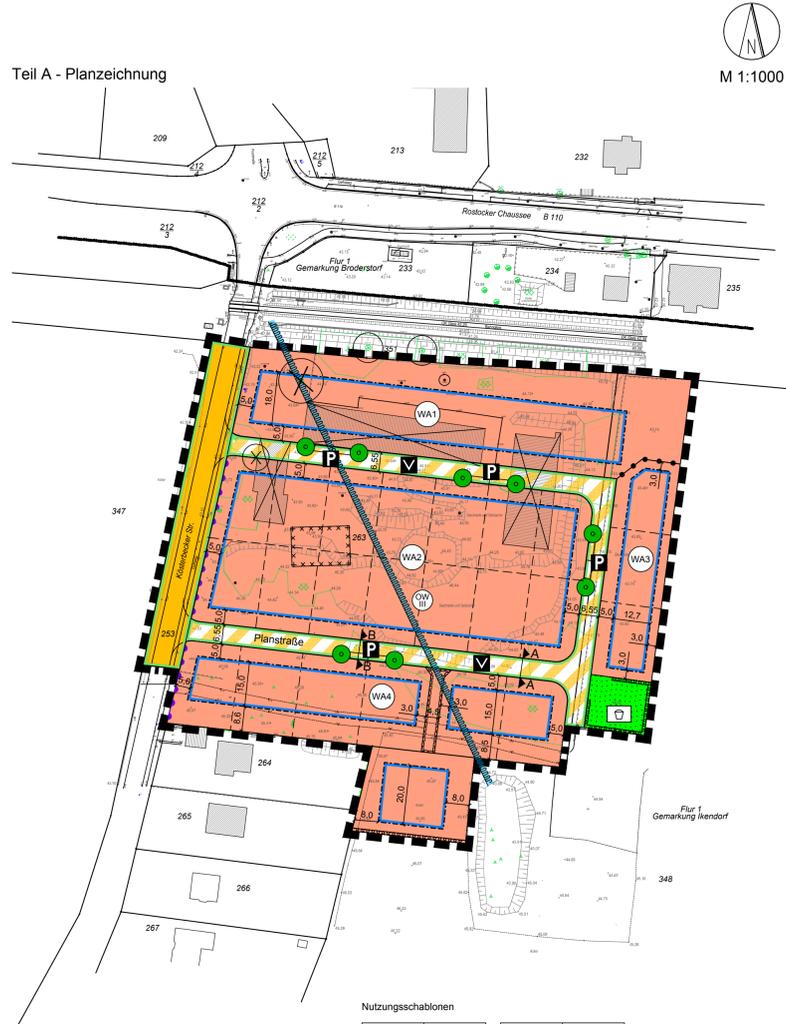
i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Ikendorf Nord“



Nutzungsschablonen

WA1	IV	WA2,3,4	II
GRZ 0,3	a	GRZ 0,3	o
GH 13,50		GH 9,50	

Empfohlene Straßenquerschnitte



Planzeichenerklärung
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 264 Flurstücknummern
- 44,70- vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)
- vorgeschlagene Parzellierung
- Bäume im Bestand
- Kronenraumbereich
- künftig fortfallend
- Böschung
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Lärmgebiet LPB III, LPB IV - wird nach Vorliegen der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III
- Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a und § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Broderstorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Ikendorf Nord“, gelegen zwischen den Ortsteilen Broderstorf und Ikendorf, begrenzt im Westen durch die Kösterbecker Straße, im Norden durch die Bahnlinie zwischen Rostock und Sanitz, im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Südwesten durch die Ortslage Ikendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 18 BauNVO)

- Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der WA-Gebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In den WA-Gebieten sind Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnstätten i.S.v. § 13 BauNVO unzulässig sind.
- Im Gebiet WA 1 ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelfloßgeschoss zulässig. Das Staffelfloßgeschoss muss an mindestens zwei Gebäudesenden um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdeckte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen WA-Gebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses unzulässig.
- Tiefgaragen und Garagengebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über die Geländeoberfläche herausragen.
- Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19, 22 Abs. 4 BauNVO)

- Innerhalb des Gebietes WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die Grundflächen der Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht einzubeziehen.
- Für das WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten. Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Gebiete WA 2 wird die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 500 m² je Einzelhaus festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken zur Planstraße ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu berücksichtigen.
- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Gebiete WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- wird nach Vorliegen der Erschließungsplanung ergänzt -

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Ausgleich sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

- Stellplätze und deren Zufahrten in den WA-Gebieten sowie Fußwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind als Schotterrasen herzustellen.
- Innerhalb des Gebietes WA 1 sind acht kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 1 oder acht Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Gebiete WA 2 sind je Grundstück ein kleinkroniger Baum der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Planstraße sind acht Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 12 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m zu gewährleisten sind. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Bäume der Pflanzenliste 1 in einer Mindestqualität STU (Stammumfang) 16-18 cm, 3xv., mit Drahtballen, Sträucher in einer Mindestqualität verpflanzte Sträucher, 5-triebig, 100-150 cm und Heckenpflanzen in einer Mindestqualität 125-150 cm zu verwenden:
Pflanzenliste 1:
Es sind folgende Bäume zu verwenden:
Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
Feldahorn (Acer campestre)
Wild-Birne (Pyrus chalybeata „Chanticleer“)
Lederhulsenbaum (Cedrela trichocarpa „Sunburst“)
Mehlbeere „Magnifica“ (Sorbus aria „Magnifica“)
Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)
- Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppen der 3- bis 6-Jährigen mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Es sind zwei Bäume der Art Hänge-Birke (Betula pendula) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 7,0 m betragen. Die Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) anzulegen und mit Sträuchern zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb der Grünfläche und des südlichen Gebietes WA 4) sind einreihige Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Für Gehölzpflanzungen und sonstige Anpflanzungen sowie für Grünflächen gilt eine 5-jährige Entwicklungspflege.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und unzulässige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- wird nach Vorliegen der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt -

9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der belastete Boden mindestens bis zu einer Tiefe von 2,50 m unter Geländeoberkante (GOK) auszukoffern, fachgerecht zu entsorgen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist eine fachtechnische Begleitung erforderlich.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Für Dachdeckungen der Hauptgebäude sind bei Dachneigungen über 15° nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufbauen oder in diesen integriert sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig.
- Innerhalb des Gebietes WA 1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen. Zusätzlich ist auf den privaten Flächen im Gebiet WA 1 je vier Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherstellplatz vorzusehen.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleiedecke oder Rankgittern zu versehen.
- Einfrriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Drahtzaun nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig.
- Der unter Punkt 4.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von befestigten Grundstückszufahrten/-zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise ist im Vorgartenbereich zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes Broderstorf. Die Fläche wird als Altlastverdachtsflächen unter der Kennziffer 72-019-005 im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt.

Ein Sanierungsbereich für belasteten Boden im Bereich der alten Tankstelle ist aufgrund gutachterlicher Untersuchungen im Plan gekennzeichnet (vgl. auch Punkt 9. im Teil B - Text). Darüber hinaus kann aufgrund der Historie des Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Auffüllmaterial der oberen Bodenschicht partiell noch Gefahrstoffreste gefunden werden könnten. Bei der Wiederverwendung von anfallendem Bodenaustubmaterial, soweit dieses nicht am Ort wieder verwendet wird, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Auf- und Einbringen von Bodenaustubmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht zulässig ist, wenn das Material die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz überschreitet (d.h. i.d.R. bei Bodenaushub > 2,0 nach LAGA).

Während der Zeit der Tiefbaumaßnahmen (Bodenaushub) ist eine fachtechnische Begleitung durchzuführen, um gegebenenfalls vor Ort noch eine Sanierung und Minimierung der Aushubmenge von ggf. höher belastetem Material zu gewährleisten.

Artenschutz - wird nach Vorliegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergänzt -

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege unverändert zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Ingenieurbüro Lorenz, Rostock, Stand: Mai 2018; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V-2021; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Carbak nach § 13a und § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umverpflichtung abgesehen wird und Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

- Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

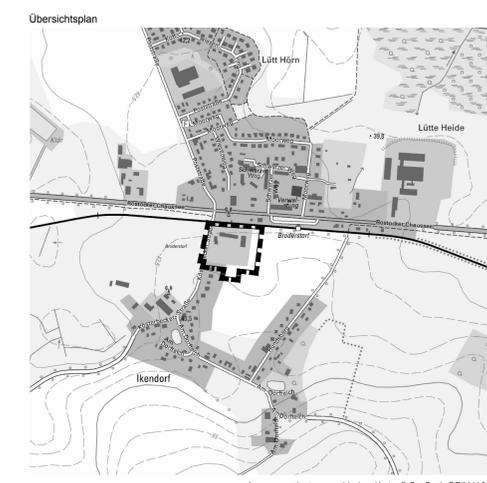
..... den (Siegel)

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss und 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 Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



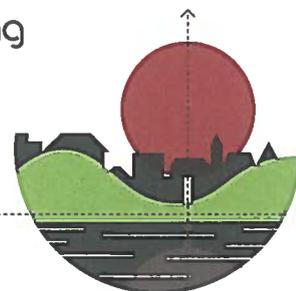
Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

VORABZUG

Satzung der Gemeinde Broderstorf über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Ikendorf Nord“

gelegen zwischen den Ortsteilen Broderstorf und Ikendorf, begrenzt im Westen durch die Kösterbecker Straße, im Norden durch die Bahnlinie zwischen Rostock und Sanitz, im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Südwesten durch die Ortslage Ikendorf

Entwurf
Bearbeitungsstand 03.09.2021



Stadt- und Regionalplanung Lübsche Str. 25 23966 Wismar

Gemeinde Broderstorf
Frau Bürgermeisterin Elgeti
über Amt Carbäk
Frau Farclas
Moorweg 5
18184 Broderstorf

Wismar, den 17.09.2021

Honorarermittlung

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet „Ikendorf-Nord“

Sehr geehrte Frau Elgeti,

für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes mit einer erweiterten Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha mit den Planungszielen: Erschließung und Entwicklung eines Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung zwecks Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf der Fläche des ehemaligen LPG-Geländes sowie zusätzlich auf den östlichen (ca. 3000 m²) und südlichen (ca. 1000 m²) Erweiterungsflächen gemäß Beschluss der Gemeinde vom 04.08.2021 sowie für die Verfahrensvorbereitung und -begleitung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ergibt sich folgendes Honorar in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021).

Die Kosten für einen Umweltbericht und insbesondere für erhebliche Ausgleichsmaßnahmen konnten durch die Abstimmung mit dem Landkreis und die Zusage, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB zulässig ist, eingespart werden. Trotzdem muss für die Außenbereichsflächen insbesondere die Biotopbeeinträchtigung gesondert errechnet und ein Ausgleich festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird anschließend an das B-Plan-Verfahren nur durch eine öffentliche Bekanntmachung berichtigt, wodurch auch hier ein paralleles Planverfahren eingespart wird.

Die vorliegende Honorarermittlung dient demnach nur dem Mehraufwand für den Bebauungsplan durch die zusätzlichen Flächen von Hr. Junge.

Wir drucken auf Recyclingpapier, der Umwelt zuliebe.

Bankverbindung: Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE53 1405 1000 1006 0249 28
BIC: NOLADE21WIS
Steuernummer:
080/220/00498



Stadt- und Regionalplanung
Geschäftsführer: Lars Fricke
Mitgliedschaften:
Architektenkammer M-V
Vereinigung für Stadt-, Regional- und
Landesplanung SRL



Städtebauliche Leistungen: Bebauungsplan – Grundleistungen

Leistungsphasen I - III gem. § 19 HOAI

I: Vorentwurf	-
II: Entwurf	60%
III: Plan zur Beschlussfassung	40%
Leistungsbild insgesamt	100%

Honorar Ergänzung des Bebauungsplans um 2 Außenbereichsflächen, Umstellung auf Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB, gemäß § 7 Abs. 2 HOAI pauschal

€ 2.500,00

Landschaftsplanerische Leistungen im Rahmen des Verfahrens nach § 13a und § 13b BauGB (Ermittlung und Bewertung des Bestandes, Ermittlung Biotopbeeinträchtigung, Ausgleich Biotopbeeinträchtigung usw.) gemäß § 7 Abs. 2 HOAI, pauschal

€ 2.500,00

Besondere Leistungen gemäß § 19 Abs. 2 HOAI, Anlage 9 im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB, incl. Vorabstimmungen, Verfahrensvorbereitung und -begleitung, Vorbereitung der Beschlussvorlagen, Bekanntmachungen und der Abwägung, Abstimmungen mit den Behörden, Koordinierung der Planungsbeteiligten, Teilnahme an allen Sitzungen usw.) gem. § 7 Abs. 2 HOAI, pauschal

€ 1.500,00

Honorarsumme netto

€ 6.500,00

Nebenkosten gem. § 14 HOAI pauschal
(incl. Plankopien mit Begründung)

€ 500,00

Summe netto

€ 7.000,00

MwSt. 19 %

€ 1.330,00

Summe brutto

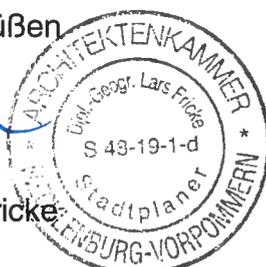
€ 8.330,00

Wir bieten Ihnen die Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes zu einem Nettohonorar von 6.500,- € + NK + MwSt. an. Die erforderliche Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 13a und § 13b BauGB ist ebenso Bestandteil des Angebots wie die „Besonderen Leistungen zur Flächenplanung“ nach § 19 Abs. 2 HOAI.

Damit beinhalten die angebotenen Leistungen die vollständigen Planungsleistungen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes

Sonstige erforderliche, gesonderte Artenerfassungen, Schallschutz-, Altlasten- oder Bodengutachten sowie eine Vermessung sind nicht Bestandteil des Honorarangebotes.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Geogr. Lars Fricke