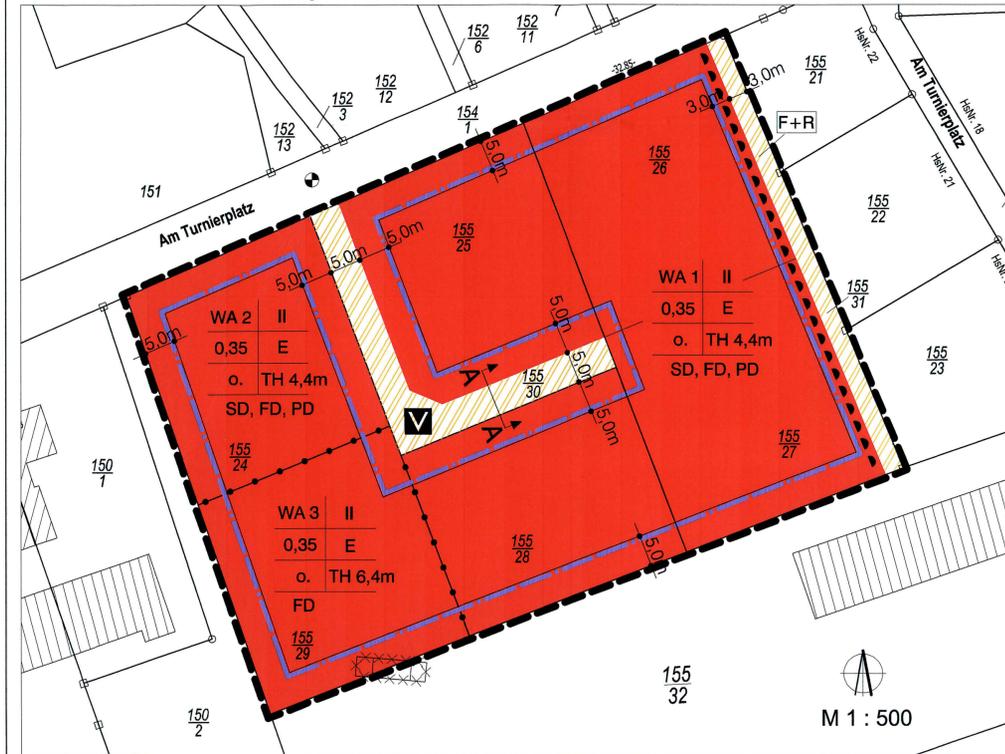
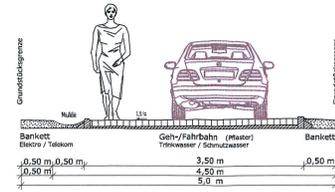


Satzung der Gemeinde Klein Rogahn über den Bebauungsplan Nr.12 "Am Turnierplatz" OT Groß Rogahn

Teil A - Planzeichnung



Schnitt A - A
M 1 : 50



Gemarkung	Groß Rogahn
Flur	1
Flurstück (alt)	155/1
Flurstück (neu)	155/24 bis 155/32

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

TH Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) Traufhöhe

0,8 GRZ

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

o. offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (private Fläche)

F+R Zweckbestimmung: Fuss- und Radweg (öffentliche Fläche)

••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen (§ 16 (5) BauNVO)

---•--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

--- Darstellung ohne Normcharakter

--- Abriss geplant

--- Flurstücksgrenze

--- Flurstücksbezeichnung

--- Höhenbezugspunkt für private Erschließungsfläche

WA 1 II

0,35 E

o. TH 4,4m

SD, FD, PD

WA 2 II

0,35 E

o. TH 4,4m

SD, FD, PD

WA 3 II

0,35 E

o. TH 6,4m

FD

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB LV, m. §11 BauNVO)

1.1 In den WA Gebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Spelawirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §4 (2) Nr.2 und 3 nicht zugelassen. Ausnahmeweise zulässige Anlagen gem. §4 (3) sind nicht zugelassen.

1.2 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind jeweils eine Wohnung je Wohngebäude und im Baugebiet WA 3 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Nebenanlagen die der Versorgung und Erschließung des Gebietes dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmeweise zulässig. Nebenanlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB LV, m. §11 BauNVO)

2.1 Für die zweigeschossige Bebauung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird eine zulässige Traufhöhe von 4,4m sowie für das Teilgebiet WA 3 eine zulässige Traufhöhe von 6,4 m festgesetzt.

2.2 Als maximale Traufhöhe gilt die gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

2.3 Als Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird eine Höhe von max. 0,5 m für die Fl-stück.155/24 bis 155/26 und von max. 1,5 m für die Fl-stück.e 155/27 bis 155/29 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gelten: für die Fl-stück.e 155/24 bis 155/26 die mittlere Höhenlage der vorhandenen Erschließungsfläche "Am Turnierplatz" im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; für die Fl-stück.e 155/27 bis 155/29 der Bereich der Anbindung der privaten Erschließungsfläche an die vorhandene Verkehrsfläche "Am Turnierplatz".

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB LV, m. § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

3.3 die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 v.Hundert gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

4. Versorgung / Entsorgung

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

4.1 Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenspeichern.

II. Grünordnung - Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

5. Belange des Umweltschutzes

(§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

5.1 Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (1) BauGB abgesehen.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz besonders geschützter Arten sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- während der Dämmerungs- und Nachtzeit ist auf Lautstärke zu verzichten.
- die Baumfällungen sowie die Bauteilfreimachung und Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der uNB vor Durchführung der Maßnahmen der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass kein Brutgeschehen stattfindet.
- Alle Bäume die zur Fällung vorgesehen sind, sind davor auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder geeignete Habitatstrukturen festgestellt, ist vor Fällung die uNB für weitere Absprachen (u.a. zur Festlegung von ersatztaublen) zu kontaktieren.
- die Baufelder sind nach Norden hin mit einem Amphibienzaun abzugrenzen.
- Hecken und Bäume außerhalb des Plangebietes sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).
- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist auf 50 % zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenspeichern.
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umweltwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umweltwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. §22 Abs.1 Nm. 1,2 Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG).
- die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so wie wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuhten, Einsatz von Planen, Baustromversorgung statt Dieselaggregat).

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs.4 Nr.1 BauGB LV, m. § 86 LBauO M-V)

6. Zufahrten

6.1 Grundstückszufahrten sind in einer Breite bis 4 m zulässig.

6.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflasterflächen ca 25 %).

7. Festsetzungen auf privaten Flächen

Dächer

7.1 Dachformen sind mit folgenden Neigungen zulässig: Satteldächer von 38 bis 55°, Flachdächer bis 5° und Putzdächer bis 25°. Begrünte Dächer sind zulässig.

Einfriedigungen

7.2 Bei Ausführungen von Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Zäune und Hecken aus standortgerechten Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht hierfür besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

9. Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten die für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Der Boden ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art.2 G.v.8.8.2020 i. d. Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017/3786, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art.3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Klein Rogahn vom 20.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Turnierplatz" der Gemeinde Klein Rogahn bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2020 wurde der Bebauungsplan Nr.12 unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am 20.10.2020 erfolgt.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

2. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 03.02.2020 beteiligt worden

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 03.02.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB im Amt Stralendorf öffentlich ausliegen. Es wurde darauf verwiesen, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 20.10.2020 durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan und die nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren ins Internet eingestellt.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

5. Die Behörden und Träger der öffentlichen Belange sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2020 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 02.11.2020 sowie die geometrischen Festlegungen werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust 02.11.2020

A. Allgauer
Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 20.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.10.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.10.2020 gebilligt.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Gemeinde Klein Rogahn 20.10.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

10. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes, die Internetadresse des Amtes Stralendorf sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.2020 durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" 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 (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.2020 in Kraft getreten.

Gemeinde Klein Rogahn 04.11.2020

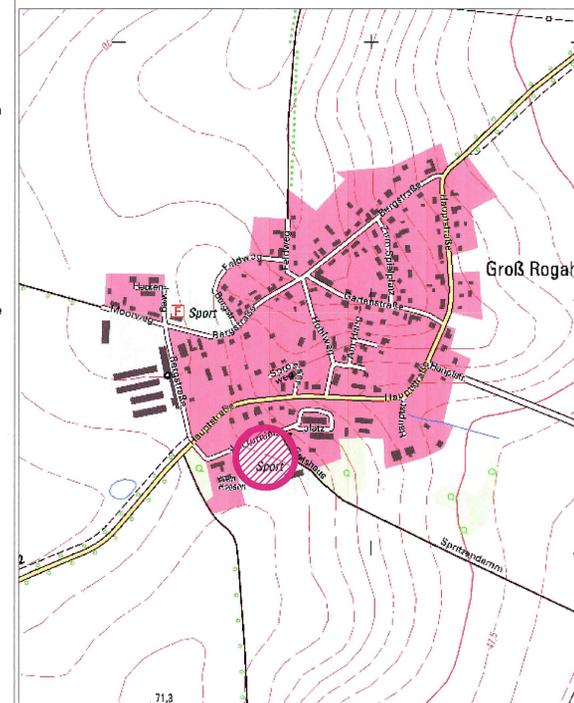
Michael Volkmann
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist am 20.10.2020 dem Fachdienst Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises LWL-PCH angezeigt worden.

Gemeinde Klein Rogahn 10.11.2020

Michael Volkmann
Bürgermeister

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rogahn "Am Turnierplatz"

Stand: 15. Oktober 2020

- Satzung -