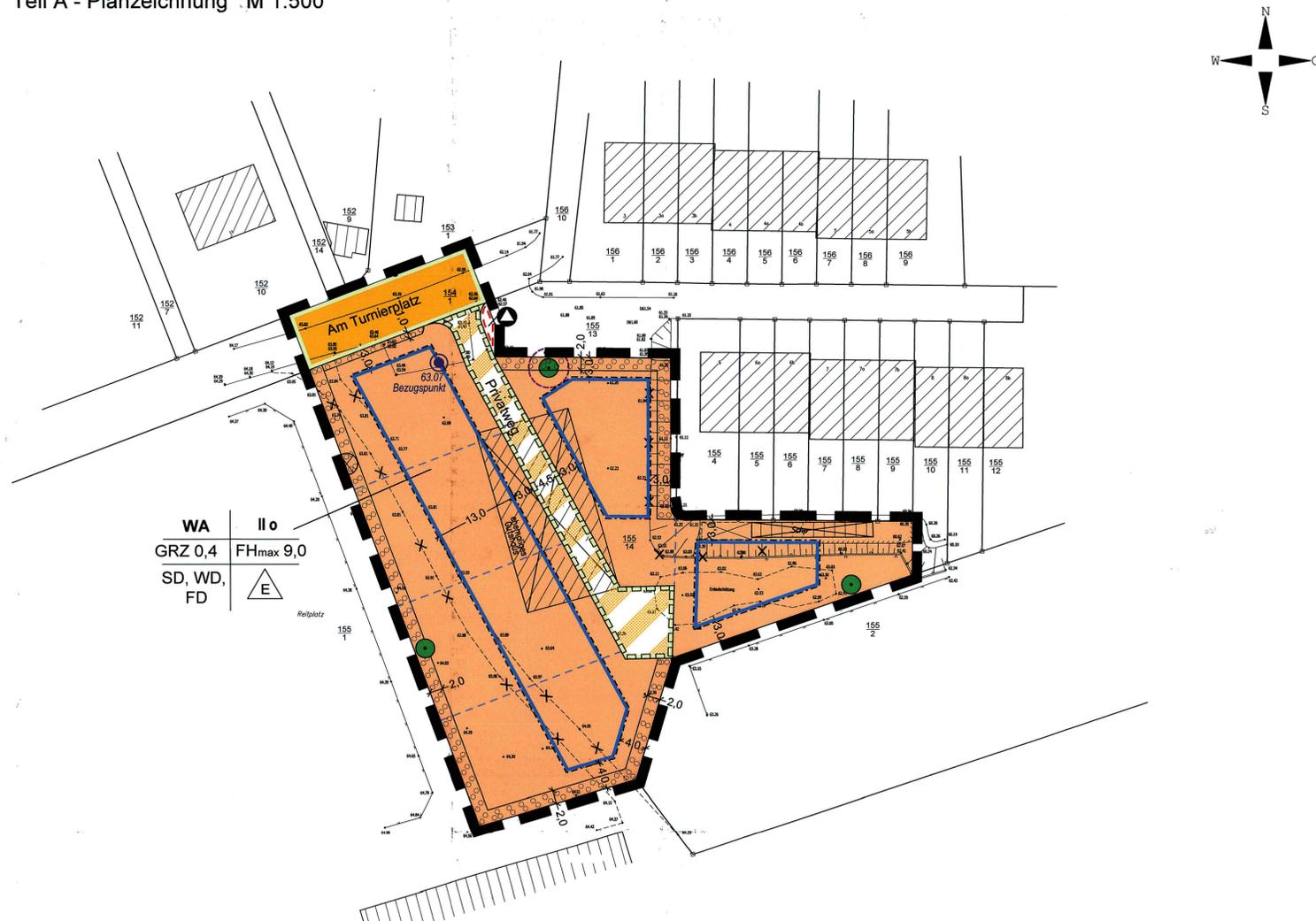


SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN ROGAHN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus"

Teil A - Planzeichnung M 1:500



WA II o
GRZ 0,4 FHmax 9,0
SD, WD, FD E

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
SD, WD, FD Sattel-, Walim- und Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplatz Abfallbehälter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger zu belastende Flächen
Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Bäume, künftig fortfallend
- Gebäude, künftig fortfallend
- Böschung, künftig fortfallend
- Weg, künftig fortfallend
- Kronendurchmesser

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine 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 in unverändertem Zustand 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unterbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdwärmesonden (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserab-senkungen während der Baumaßnahmen zu.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Vögel brüten, Quartiere von Fledermäusen oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Gudat, Schwerin, Stand: Mai 2015;
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 u. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rogahn vom 03.03.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus", umfassend die Flurstücke 154/1 (teilw.) und 155/14 der Flur 1, Gemarkung Groß Rogahn, begrenzt im Norden durch die Straße "Am Turnerplatz", im Osten durch die Reiterhausbebauung sowie im Westen und Süden durch die Flächen des ehemaligen Reiterhofes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 BauGB; §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.3 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt in allen Baugebieten für die der privaten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeteile eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m.
1.4 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Beseitigung von Aufschüttungen und Abgrabungen, die bereits in der Vergangenheit durchgeführt wurden. Für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhen sowie anderer Höhenfestsetzungen wird der Bezugspunkt mit 63,07 m ü. NN festgelegt. Die zulässige Höhe versteht sich zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes der vorhandenen Geländeoberfläche gegenüber dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in ein zentrales Rigolensystem einzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Das zentrale Rigolensystem ist in die private Verkehrsfläche zu integrieren. Sofern beim Rückbau des ehemaligen Gutshauses ein bestehendes Entwässerungssystem nachweislich vorgefunden wird, ist das anfallende Regenwasser dort einzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25)

4.1 Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist mindestens ein klein Kroniger Laubbaum (Baum III. Ordnung) oder ein klein Kroniger Obstbaum der Pflanzliste 1 in Pkt. 4.9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm.
4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einheitlich eine Laubholzhecke mit einer Breite von 1 m und 2 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 in Pkt. 4.10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister= 150/175 cm und Sträucher= 60/100 cm. Die Mindestabstände zu vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen sind bei den Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
4.5 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
4.6 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sind die Baubereitungen einschließlich des Abbruchs von Gebäuden im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze der Fledermäuse und der Niststätten der Brutvögel grundsätzlich ausgeschlossen.
4.7 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.
4.8 Zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile der vorkommenden Fledermäuse sind vor Beginn der Baumaßnahme zwei Fledermauskästen an den im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzen anzubringen.
4.9 **Pflanzliste 1**
Feuer-Ahorn (*Acer ginnala*), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides*, 'Globosum'), Felserbirne 'Ballarina' (*Amelanchier*, 'Ballarina'), Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Apfel (*Malus* div. Sorten), Birne (*Pyrus* div. Sorten), Pflaume (*Prunus* div. Sorten), Kirsche (*Prunus* div. Sorten)
4.10 **Pflanzliste 2**
Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Heckenpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" folgende Arten zu verwenden: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens").

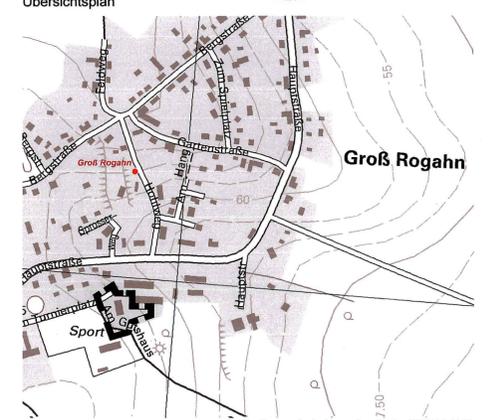
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rot-braune, rot-bunte, anthrazit-bunte, grau-braune, anthrazit-braune, grau-bunte sowie anthrazitfarbene Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putz- oder Holzfassaden in weiß oder in hellen Tönen sowie in den gebrochenen Farben Rot, Rotbraun, Braun, Beige, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Die Kombination von Putz-, Holz- und Klinkerfassaden ist zulässig. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind unzulässig. Wintergärten sind zulässig.
5.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene, graue oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie Blecheindeckungen zulässig.
5.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
5.4 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung, begrünten Umkleidung, Holzverschlägen oder Rankgeräten zu versehen.
5.5 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. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 28.10.2015 erfolgt.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.11.2015 beteiligt worden.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 05.11.2015 bis zum 07.12.2015 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt des Amtes Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit 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.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 21.3.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schwerin, den 21.3.2016 (Siegel) öffentlich bestellter Vermessener
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 03.03.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.3.2016 gebilligt.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 14.03.2016 ausgefertigt.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, wurde am 21.03.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Möglichkeit der Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 ist mit Ablauf des 31.03.2016 in Kraft getreten.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wurde dem Landkreis Ludwigslust-Parchim mit Schreiben vom 14.03.2016 angezeigt.
Klein Rogahn, den 14.03.2016 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2015

GEMEINDE KLEIN ROGAHN

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus"

umfassend die Flurstücke 154/1 (teilw.) und 155/14 der Flur 1, Gemarkung Groß Rogahn, begrenzt im Norden durch die Straße "Am Turnerplatz", im Osten durch die Reiterhausbebauung sowie im Westen und Süden durch die Flächen des ehemaligen Reiterhofes

SATZUNGSBESCHLUSS

03.03.2016



Stadt- und Regionalplanung
Pommersche Gesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hoffmann
Dipl.-Ing.
Lars Fricke
Friedrichstraße 17b
23906 Ulmen
Tel. 03841 47046-0
Fax 03841 47046-9
www.srp-ulmen.de, info@srp-ulmen.de