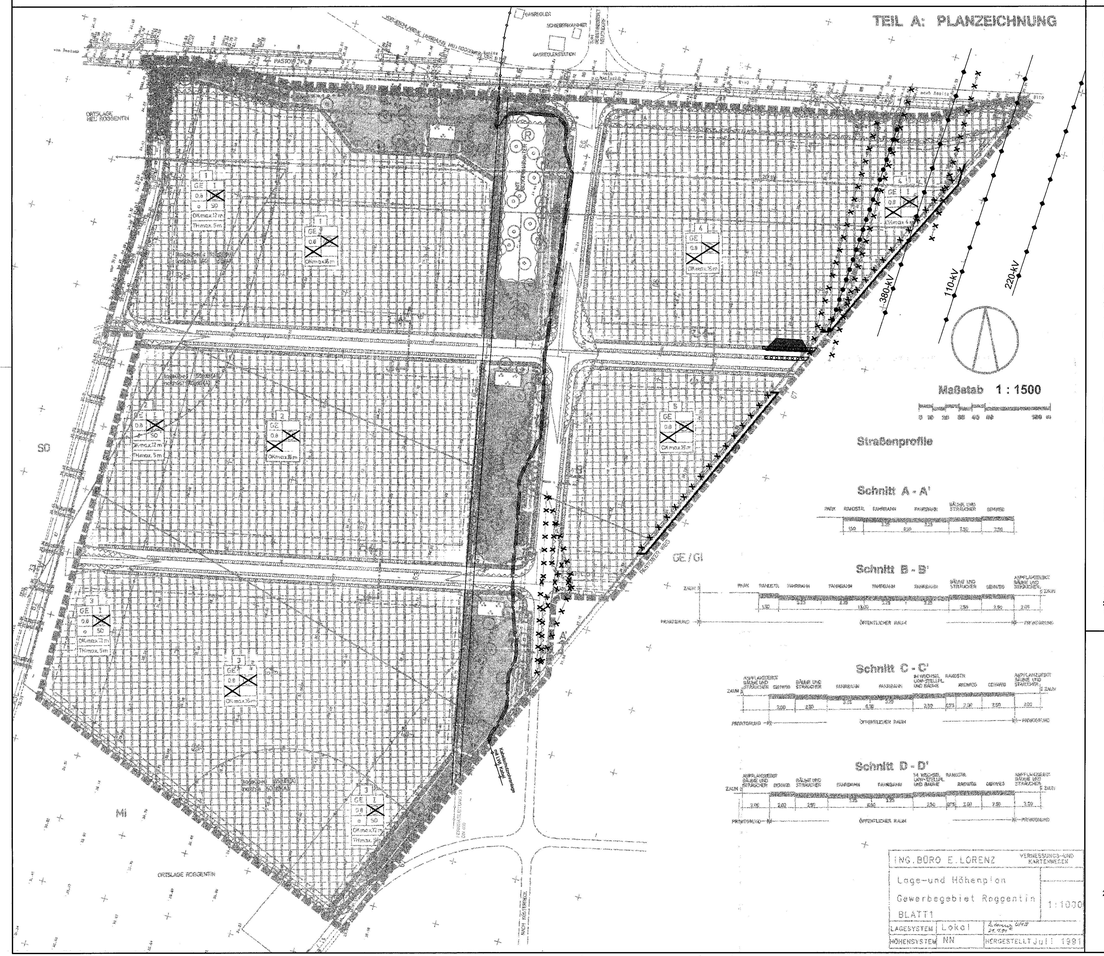
SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 für das Gewerbegebiet Roggentin “Pastower Weg“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.04.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbegebiet Roggentin “Pastower Weg“, zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am 26.05.1992 in Kraft getretenen Planfassung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Entfallende Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	entfallende abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	oberirdisch (hier Elektroenergie-Freileitung)	
	oberirdisch (fortfallende Elektroenergie-Freileitung)	
	vorhandene unterirdische Leitungen	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bei schmalen Flächen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S	Entfallende Sichtfläche	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Entfallende Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Entfallendes Sichtdreieck	

TEIL B TEXT

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält folgende Fassung:

“Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten.

Für das Gewerbegebiet darf ein Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts einzuhalten.

In den Baugebieten 2 bis 5 sind Einzelhandelseinrichtungen nur in Verbindung mit Produktion und Lagerhaltung zulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO)

2. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird der Rechtsbezug wie folgt ergänzt:

“Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

(§ 14 BauNVO)

3. Die textliche Festsetzung Nr. 3 entfällt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO)

4. Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird künftig als örtliche Bauvorschrift unter Punkt 9 festgesetzt. Ansonsten entfällt die textliche Festsetzung Nr. 4.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 5 entfällt. Die Festsetzung erhält folgende Fassung:

Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1. Entlang der Bundesstraße 110 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20,0 m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche).
2. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig (S, Sichtfläche).“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Die textliche Festsetzung Nr. 6 erhält folgende Fassung:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit werden auf den gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Roggentin, unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung oder Unterhaltung entsprechender Anlagen behindern können sind unzulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Die textliche Festsetzung Nr. 7 erhält folgende Fassung:

7. Anpflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Auf den privaten Grundstücksflächen besteht entlang aller Grundstücksgrenzen ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume zum öffentlichen Raum in einer Breite von 2,0 m.
2. Entlang aller öffentlichen Straßen besteht ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2,0 m Breite in Abstimmung mit den Übergängen und Zufahrten und im Wechsel mit Lkw-Stellplätzen. Die Bäume sind in einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
3. Fassaden mit mehr als 25 m Länge, die keine Fenster- oder Türöffnungen haben, sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
4. Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück sind zu begrünen. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Die textliche Festsetzung Nr. 8 erhält folgende Fassung:

„8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Das einzelstehe Soll ist zu erhalten und zu renaturieren (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V).
2. Es sind feuchte Senken und Kleingewässer mit dem Charakter von Söllen zu schaffen.
3. Das Regenrückhaltebecken ist landschaftsgerecht einzubinden.
4. Gehölzflächen sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.
5. Wiesenflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. Das Düngen der Flächen ist unzulässig.
6. Zur Einschließung des Gewerbegebietes und zur Sicherung einer abwechslungsreichen Durchgrünung der Parkanlage und der Erschließung der angrenzenden Ortslagen und Landschaftsräume ist ein örtlicher Rad- und Wanderweg innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzulegen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und Abs. 6 BauGB)

9. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 „Sonstige Festsetzungen“ entfällt. Der Inhalt des 1. Absatzes der bisherigen Festsetzung Nr. 9 wird künftig unter „1. Art der baulichen Nutzung“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 9 erhält folgende Fassung:

9. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V

1. In mit Satteldach festgesetzten Baugebieten sind die Dächer mit 30 - 48 Grad Neigung auszuführen.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.“

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.02.2010 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 2 im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Roggentin, 21.05.2010 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der Durchführung Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2010 bis zum 06.04.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, sowie durch ortsüblichen Aushang an der Bekanntmachungstafel in Roggentin, Dorfstraße 1 (Gemeindebüro) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fristen und Form des Antrags nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle, unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder weniger geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.02.2010 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 20.04.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.04.2010 gebilligt.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, 21.05.10 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbegebiet Roggentin “Pastower Weg“, zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 am 26.05.2010 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist mit Ablauf des 26.05.2010 in Kraft getreten.

Roggentin, 21.05.2010 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

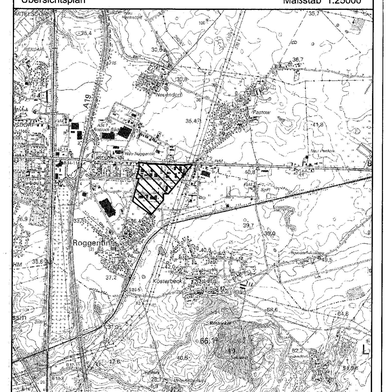
Planverfasser 1. Änderung:

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Tretlorbogen Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AMW 80.641.0x2

TEL: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 499
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

für das Gewerbegebiet Roggentin „Pastower Weg“, zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin

Roggentin, 21.05.2010 (Siegelabdruck) Erhard Bünger Bürgermeister

Arbeitsstand 12.04.2010