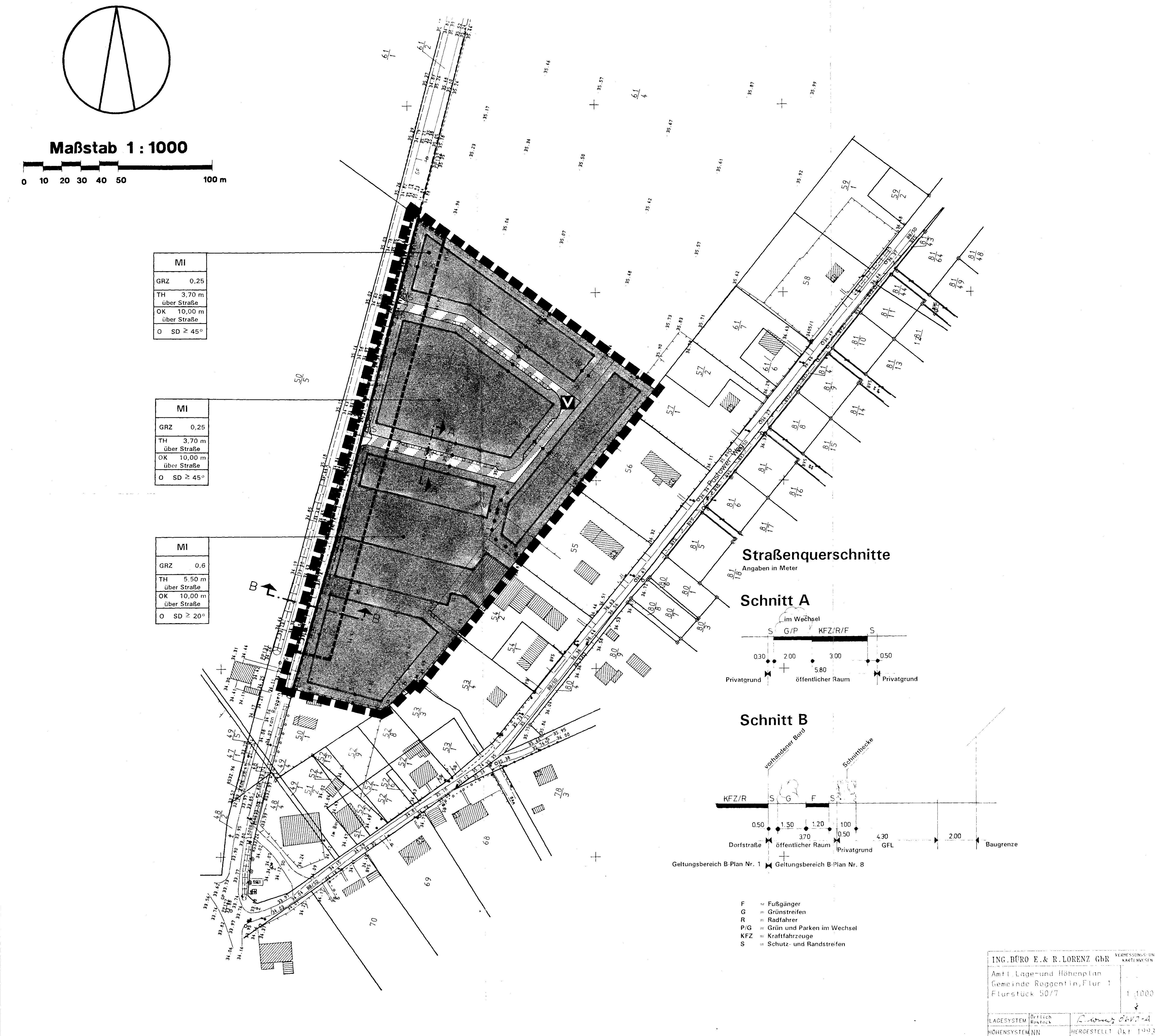


SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS MISCHGEBIET "ROGGENTIN-NORD" ZWISCHEN DER DORFSTRASSE ZUR B 110 UND DER BEBAUUNG AM PASTOWER WEG UND BIS ZU 250m NÖRDLICH DER ORTSLAGE ROGGENTIN

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauallagen und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichungsverordnung 1990 (PlanV 90)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

OK Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o Offene Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

S Sichtfläche

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Fläche, auf denen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 außer Kraft gesetzt ist.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Höhe nach NN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

Art der Nutzung

Grundflächenzahl

Traufhöhe Gebäude

Oberkante Gebäude

Bauweise und Dachform

hier Mischgebiet

hier: 0,4

hier: 3,70 m über Straße

hier: 10,00 m über Straße

hier: offene Bauweise und Satteldach gleich oder größer 45 °

Bauleitplanung:

APR

TEIL B

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

2. Höhenangaben § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den Baugebieten nicht zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Traufhöhe -als Höchstmaß- und durch die Oberkante Gebäude -als Höchstmaß- festgesetzt.

Baugemaß für die festgesetzten Traufhöhen und die Oberkanten der Gebäude ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk.

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

In Schuttfeldern sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig (S. Sichtfläche).

Bäume sind dann zulässig, wenn ihr Kronenansatz mindestens eine Höhe von 2,50 m über der Straßenverkehrsfläche aufweist.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Grundformen § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 3 BauGB und § 19 und § 23 BauNVO

Notwendige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Gehölzen herzustellen.

Dies gilt auch ergänzend für den Fall notwendiger baulicher Einfriedungen.

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Darüber hinaus ist auf Grundstücken mit mehr als 250 m² nichtbebaubar Grundstücksfläche zusätzlich je angelegter 250 m² nichtbebaubar Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Nicht bebaute Grundstücke sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 BauO)

Entlang der nördlichen, der östlichen und südlichen Baugebietsgrenze sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als mindestens zwei Meter breite freizuhaltende Felder anzulegen.

Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens ein 2 m² verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen.

Entlang der westlichen Baugebietsgrenze (an der vorhandenen Dorfstraße) besteht ein Anpflanzungsgebiet in Breite von einem Meter für eine Schnitthecke. Dabei ist je 2 m² Fläche mindestens ein 2 m² verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen. Dieses Pflanzgebiet darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück unterbrochen werden.

Die innerhalb des Mischgebietes festgesetzten Pflanzgebiete in Breite von 5 Metern sind auf einer Bodenverbesserung intensiv zu bepflanzen. Dabei ist je 2,5 m² Grundfläche ein zweimal verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- besteht ein Anpflanzungsgebiet für Sträucher und Gehölze im Wechsel mit Parkständen. Dieses Pflanzgebiet darf für die Anlage einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück unterbrochen werden.

Für alle festgesetzten Pflanzgebiete sind bei Absatz Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Unbebautes Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

7. Öffentliche Bepflanzungen § 83 BauO

Schulflächen für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten.

Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszugleichen (abgesenkte Bordsteine).

Die Dächer der jeweiligen Baukörper sind als Satteldächer mit den jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen von gleich größer 20 oder 45° auszuführen. Ausnahmen sind zulässig für in der Bauweise untergeordnete Nebengebäude.

Die Dachflächen sind mit Materialien in den Farben Rot - Braun zu decken.

Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot - rotbraunem Verblendsmearwerk, oder hellen Putzen sowie Anstrichen mit einem Reflexionswert von mindestens 40 % in der Farbhelligkeit auszuführen.

Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einmündig zu gestalten. Dies betrifft die Dachneigung, die Dachdeckung und die Farbgebung der Außenwände.

Ein Mindestabstand von 4,00 m vom Garagenteil zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, falls erforderlich, in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonstützstützen bis 25 cm stark) entlang der Grundstücksgrenze von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gleichermaßen allen bisher un bebauten Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

8. Dieser Bebauungsplan setzt die Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet zwischen Roggentin und Neu Roggentin in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich außer Kraft.

TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.1993. Die verbindliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Auslegung im öffentlichen Raum gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erfolgt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

2. Die Art der Bauordnung und Landesplanung der Gemeinde Roggentin ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO bekannt gegeben.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die schweizer Bürgerentscheid nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.12.1993 durchgeführt worden.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung beruhen Folgen öffentliche Belastungen sind mit Schreiben vom 17.01.1994 an die Eigentümer der betroffenen Grundstücke bekannt gegeben.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung liegen in der Zeit vom 18.04.1994 bis zum 18.05.1994 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Die Entwürfe sind während der Dienst- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Die Entwürfe sind während der Dienst- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Die Entwürfe sind während der Dienst- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der kostenmäßige Bestand am 18.05.94 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Baugebiete ist der Verbleib, die der Planung nur gilt. Die bauliche Gestaltung der Baugebiete ist der Planung nur gilt. Die bauliche Gestaltung der Baugebiete ist der Planung nur gilt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.1994 genehmigt. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Öffentlichkeitsauslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Änderungen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung liegen in der Zeit vom 18.05.1994 bis zum 18.06.1994 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Die Änderungen sind während der Dienst- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Die Änderungen sind während der Dienst- und Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.1994 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roggentin aus. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.1994 genehmigt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.1994. Der Beschluss ist mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.1994 genehmigt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Änderungen des Bebauungsplans sind durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.1994 genehmigt. Die Änderungen sind mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.1994 genehmigt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

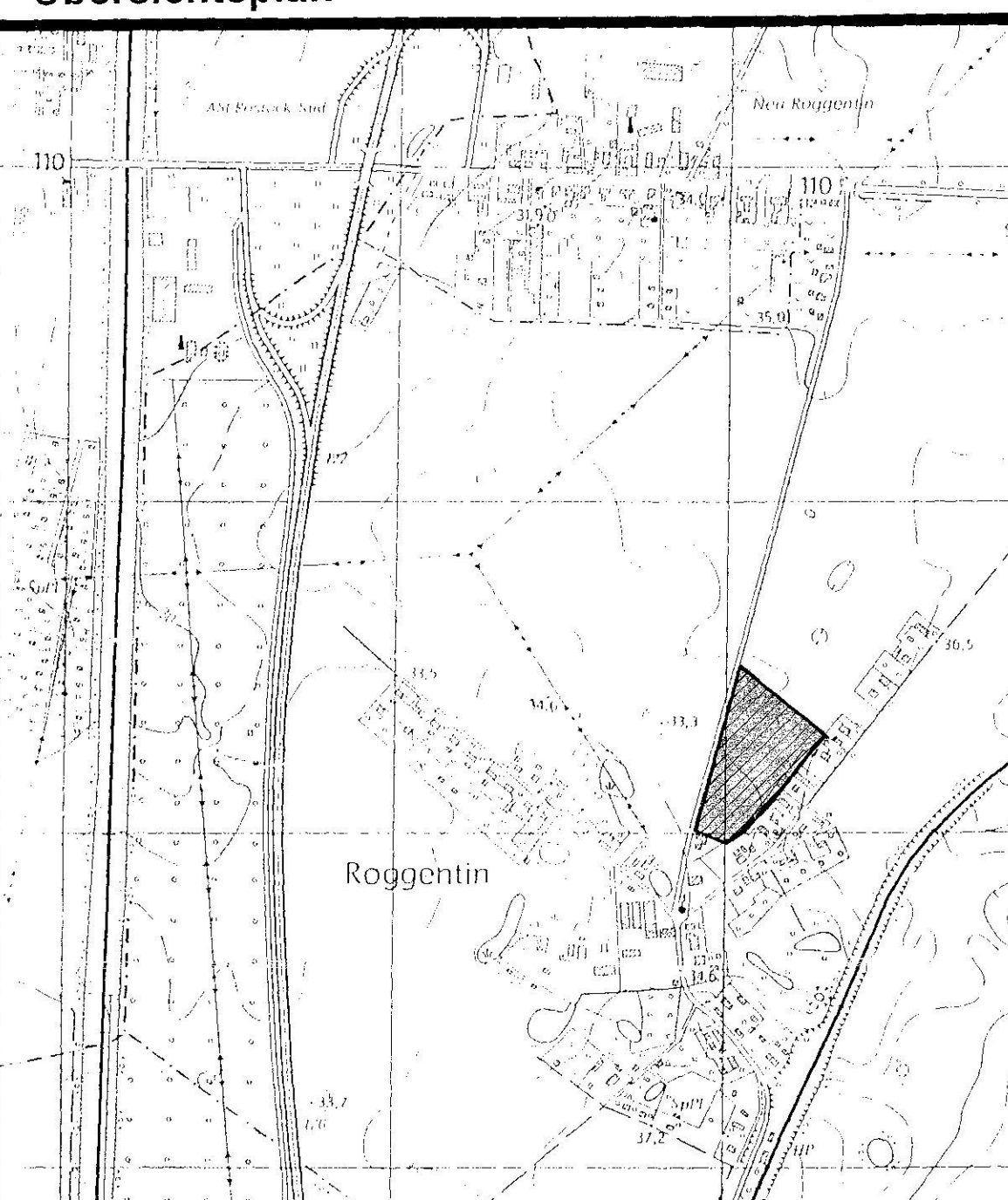
Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

14. Die Linkung der Genehmigung des Bebauungsplans ist Bestandteil des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.1994. Der Beschluss ist mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.1994 genehmigt.

Roggentin, 1.6.94 (Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggentin vom 27.05.1994, 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Mischgebiet "Roggentin Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Roggentin

Kreis Rostock-Land

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 8

Für das Mischgebiet "Roggentin-Nord",

zwischen der Dorfstraße zur B 110 und der Bebauung am Pastower Weg

und bis zu 250 m nördlich der Ortslage Roggentin

Roggentin, 27.05.1994

(Unterschrift) Bürgermeister