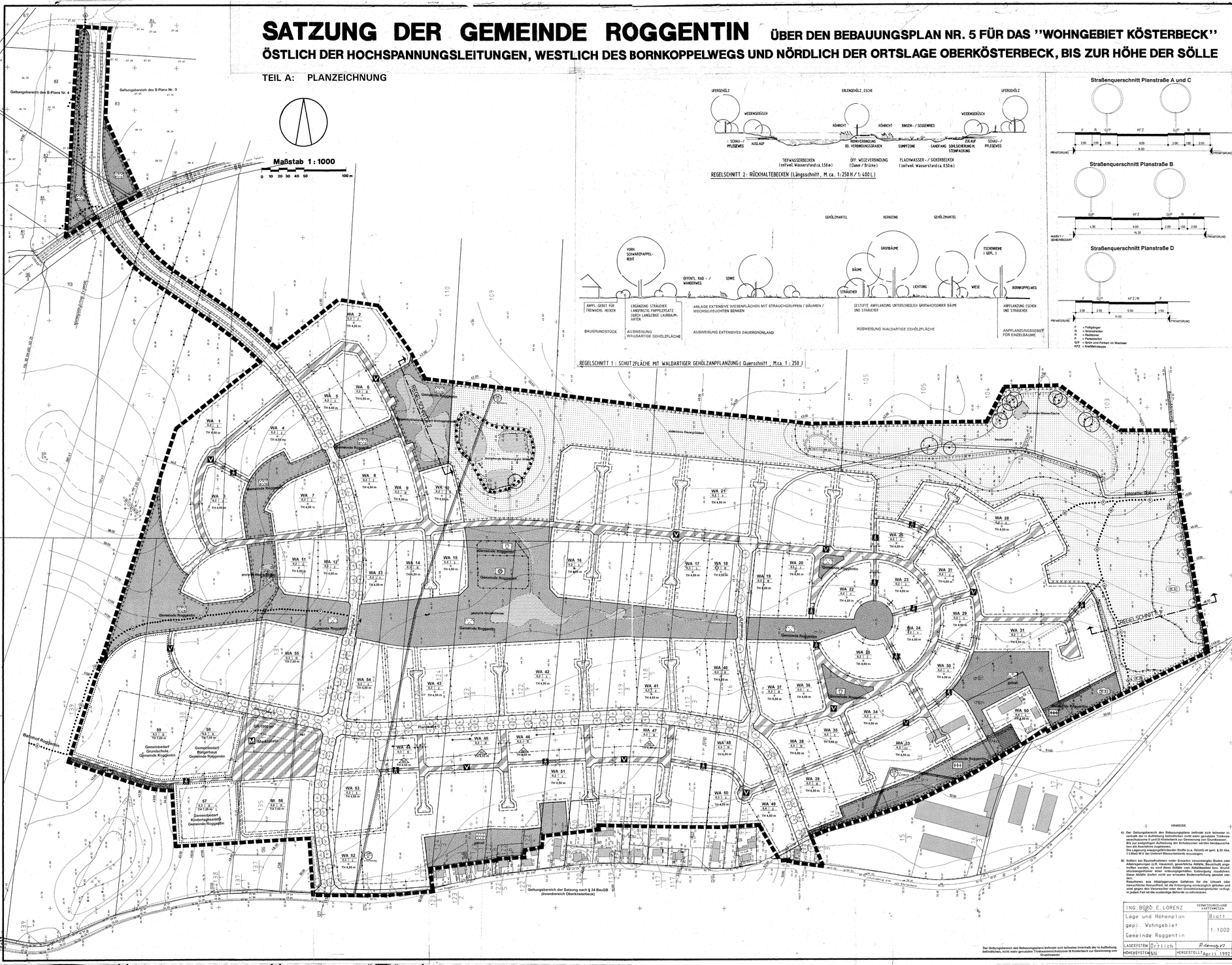
SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS "WOHNGEBIET KÖSTERBECK"

ÖSTLICH DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN, WESTLICH DES BORNKOPPELWEGS UND NÖRDLICH DER ORTSLAGE OBERKÖSTERBECK, BIS ZUR HÖHE DER SÖLLE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bauwendung 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) v. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
Wohnbauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Gemischte Bauflächen		(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,2	Grundflächenzahl, hier 0,2	
GR	Grundfläche	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise	
	nur Reihenhäuser zulässig	
	Baugrenze	

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- M Marktplatz

- höhengleiche Kreuzung Bahn - Straße

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Gartenland
- Bolzplatz
- naturnahe Parkanlage
- Gehölzbestände
- Spielplatz
- Schutzgrün

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

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)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von waldartigen Gehölzflächen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Mkt Marktplatzbebauung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 2 des NatSchG M-V)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (in Aufhebung befindlich)

Zweckbestimmung:

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzzone III
- Schutzzone II

I. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene und geplante oberirdische Hauptversorgungsleitungen (hier: 110kV Elektroenergie)
- Bemaßung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 135 Flurstücksbezeichnung
- 42.00 vorhandene Höhe nach NN
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Hauptradweg und Hauptwanderweg
- unverbindliche Vormerkungen
- vorgesehene Straßenführung
- Durchgänge
- vorhandene und geplante Wasserflächen (auch unerhalb der Grün- und Landwirtschaftsflächen)

Art der baulichen Nutzung, Hier allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl, hier 0,2
Bauweise
Traufhöhe
TH 6,50m
WA 1 Ordnungsziffer, hier Nr. 1,
0,2 E Zahl der Vollgeschosse, hier 1
hier offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig
hier 6,50 m über Verkehrsfläche

TEIL B TEXT

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) der Ordnungsziffernnummer 53, 54 und 55 sind nach laufender Anlagen der Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässig.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Mischgebiete

Zulässig sind laufende Anlagen für Arten von Nutzungen nach 1 Nr. 1bis 5 und Nr. 5, sowie Abs. 2 BauNVO.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Bezugsmaß für die Traufhöhe, festgesetzt in der Planzeichnung, ist die mittelbare Grundstückshöhe, gemessen, zur Verkehrsanschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden Öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten für die Hauptgebäude. Ausnahmsweise können die Höhe baulicher Anlagen um einen Differenzwert, erhöht werden.

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

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Garagenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den Baugebieten nicht zulässig.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen sind Garagen, Anbauten und Einrichtung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB)

5.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.1 Für Anpflanzungsgebiete sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume und Sträucher in folgender Zusammensetzung und Qualität zu pflanzen und gut zu ernähren. Bäume sind einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu pflanzen. Sollen nicht gepflanzt Hecken, und Pflanzbäume in Gebüschflächen der Wasserbegrenzungen und den Zweck entsprechend anzulegen.

5.1.1.1 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Bestrichen (s) bis (h) gilt die Gehölzartenliste:

(s) Für Anpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Ortslage:

Großkronige Straßenbäume: BGI 20 - 25 cm, 8-200 - 300 cm, H 0,50 - 700 cm.

Übrige Bäume: BGI 18 - 20 cm,

Kleinkronige Bäume: BGI 14 - 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden,

Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm,

Heckenpflanzen: 2 mal verpflanzt, H 40 - 60 cm.

(a) Entlang aller Grundstücksgrenzen bezeichnen und Wohnwege (soweiten innerhalb der Straßenverkehrsfläche folgende Anpflanzungsgrenzen in Mindestbreite von 2,00 m und in Abhängigkeit von a/ erlaubten Einfahrten, Hinweglinien und Fahrplätzen:

Planstraßen A, B und C: beidseitig großkronige Straßenbäume;

Planstraße A: beidseitig großkronige Straßenbäume, Ausnahme Einzelhaupteinfahrt;

beidseitig durchgehende Unterpflanzung mit Sträuchern/Bodendecker;

Planstraße D und Bornkoppelweg: westseitig großkronige Straßenbäume,

Bornkoppelweg: ostseitig durchgehende Unterpflanzung mit Sträuchern und Bodendecker;

ostseitig großkronige Straßenbäume;

private Wohnwege: stets lose, westseitig entlang oder kleinkronige Straßenbäume

private Wendehalteplätze: je ein großkronige Straßenbaum

Den Planstraßen und Wohnwegen sind verschiedene Baumarten zugeordnet (siehe Begründung).

Die Straßenbäume sind in Straßenmitte zu pflanzen, wobei die Pflanzung der Straßenbäume auf der Fahrbahnseite nicht wesentlich überschreitet (siehe Gehölzartenliste) 1 der Begründung. Bäume sind in Schlitzbrunnen nur zulässig wenn die Kronenansatz über 2,01 m beginnt.

(c) Entlang aller Grundstücksgrenzen bezeichnen und Anpflanzungsgrenzen für Hecken und Straucharten, soweit im Falle baulicher Einhaltungen. Gegenüber öffentlichen Grünflächen und nach 1 F. Abs. 1 Nr. 9 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowohlseitig Hecken, beziehe Einfriedungen von Grundstücken. Ausnahmen bezüglich der Abstände von 5,00 m gegenüber diesen Flächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten sollen.

(d) Mindestens 30 vom 100 der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen und mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge sind mit Bäumen, Sträuchern und Bodendecker zu bepflanzen und nicht überbauten Grundstücksflächen auf mind. 1 dem Grundstücksumfang angepassten Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

(e) Auf steinartigen Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauch- und Baumpflanzungen zu untergliedern und mit Sträuchern zu umpflanzen.

(f) Tiefgaragenrüfteen sind mit mind. 60 cm bedecktem Boden zu überdecken und zu bepflanzen. Kleinere Bäume anzupflanzen sind, mindt. auf einer Fläche von mind. 12 m² je Baum die Schaffung von Pflanzgruben mit mind. 1,50 m Breite und durch Rahmenpflanzung Bäume anzupflanzen. Tiefgaragenausfahrten sind mit Rankgewächsen zu umgrünen und mit Schlingsträuchern zu begrünen.

(g) Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft zu einzäunen, daß sie nicht unsichtbar sind.

(h) Auf den Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage und Pflanz- und Rasen-Wiesenflächen ist mindestens 5 % (= 50 % anzulegen. Auf Rasen-Wiesenflächen ist für jeweils 100 m² 1 Baum anzupflanzen.

5.1.1.2 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Bestrichen (j) bis (m) gilt die Gehölzartenliste:

(j) Für die Begrünung, die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

Bäume: Hecker (2 mal verpflanzt, H 150 - 250 cm, ohne Ballen),

Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 100 - 150 cm, mit Ballen,

und Heckenbäume (2 mal verpflanzt, BGI 18 - 20 cm, H 400 - 500 cm),

Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm.

(k) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot entlang der Eisenbahnlinie und seitlich Wirtschafts Planstraße A ist durch Anpflanzung dichtwachsender Bäume und Sträucher eine naturnahe Abpflanzung zu entwickeln. Die Pflanzung ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste zu bepflanzen.

(l) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot an den südlichen Endbereichen der Planstraßen A und C ist die besondere Gestaltung des Ortseingangs in geeigneter Weise durch Anpflanzung von Bäumen und Büschen vorzunehmen.

(m) Auf der dafür festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot entlang der Bebauungsplangrenze südlich der Planstraße A ist eine Pflanzung mit Gehölzen der Gehölzartenliste zur Bebauung und Bäume anzupflanzen. Die Straßenfläche kann als Begleitweg angelegt werden.

(n) Auf mind. 70 v.H. der mit einem Pflanzgebot für waldartige Gehölzflächen festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern und unterschiedlich großkronigen Bäumen (Abstand von 2,5 m*1,5 Bracht, jr 50 m²) Bepan. und die hier vorhandenen Flächen ohne Wiederbepflanzung zu entwickeln. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste zu bepflanzen.

(o) Auf den Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage und Gehölz- und Wiesenflächen/Rasenflächenflächen in einem Verhältnis von 30 % zu 70 % durch Initialpflanzung anzulegen und mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern (z.B. Ansaat RSM 8.1) zu versehen.

5.1.2 Für mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume und Sträucher und in der Anlage Pflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen. Für die nach 12 Abs. 1 Nr. 4 BauGBG ist zu schützen Schwerpunktpflanzen im südlichen Plangebiet und Einzelpflanzungen mit begleitgrün weniger wertvoll- und wildwachsgefährdeten Laubbaumarten vorzunehmen.

5.1.3 Für die Pflanzen ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,0 m, bei Bäumen von 50 v. H. mit einer Bepflanzung auf einer Breite 12 m zu wählen, durchwurzelbaren Oberbodenzone, durchgehen hudolt vorgeordnete Reihenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze und mit einer Rückenbedeckung Begrünung auf einer mind. 5 cm starken durchwurzelbaren Oberbodenzone zu versehen, sofern in nicht der Bebdeckung oder Befüllung dienendfreigelegten Räume dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB).

5.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

5.2.1 Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen (Rasenfugenpflaster und Luftzwischenlagen mit Boden wesentlich reduzierte Versiegelungen wie Belüftungsfugen, Lückenpflaster, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon können die Fahrbahnen der Erschließungsstraßen ausgenommen werden. Die Fahrbahnen sind mit Bäumen und Sträuchern in Rabatten oder Baumscheiben zu versehen in oder die bepflanzten Verkehrsbelastungen ausgenommen sind, ausgenommen werden.

5.2.2 Wege auf unbefestigten und poroiten Gründöhnen sind zum überwiegenden Teil mit wasserdurchlässigen Decke herzustellen.

5.2.3 Die Dachentwässerungsrinnung und vorrangig Möglichkeiten für eine offene Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorzusehen. Durchlässe sind in Wohngebieten zu mind. 50 % auf den jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, bei dies ist Erschwerungsgründen Gründen nicht möglich, ist bei vorrangiger Versickerung als Gewässer, nachrangig die Einleitung in den nächstgelegenen Bachströmungen zulässig. Die Versickerung ist mindestens 10 m entfernt von Gebäuden, vorrangig Baffiertiefen Grundstücksgrenzen anzulegen (5.2.3 beachten).

5.2.4 Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden Stoffe, auch nicht aufbereitete Bauschutten, eingesetzen zu Pflanz und Wegbefestigungen verwendet werden.

5.2.4.0 Um unter Sonstige Darstellungen vorgemerkten Wasserflächen (siehe als natürlich gestaltete Retentionsräume mit offen zu Rückenden Zu- und Abläufen/Leitungen zur Bewässerung bzw. Versickerung. Die Ausgestaltung der Flächen bleibt der Detailplanung vorbehalten.

5.2.5 Auf Bauparcelleflächen wird der Bodenverdichtung auf die Vorgarten Grundstücke zu begrenzen. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind so zu bepflanzen, dass sie die Höhe baulicher Anlagen um einen Differenzwert, erhöht werden.

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

5.2.6 Die Dachgestaltung ist mit Gründächern zu versehen.

5.2.7 Auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen sind Garagen, Anbauten und Einrichtung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen zulässig.

5.3 Für die Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft (V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß 1 Abs. 3 Satz 1 des BauGB und § 8 Abs. 9 BauGB).

Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Fläche ist eine nach § 20 - 1 BauGB in Verbindung mit 1.3 Satz 1 des NatSchG M-V geschützte Neutrinung ein Sollen es (kein zwingender Charakter es erhalten, mit Pflegegrünen auszuarbeiten und der natürlichen Weiterentwicklung überlassen (5.2.7 beachten). Die Bestimmungen der Arbeitsschutzes gemäß 1 20 d und 1 BNatSchG sind zu beachten. Die Fläche ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Die Fläche ist ohne die Erschwere durch Einzäunung in einem Abstand von 15,00 m von Bauten/Anlagen vorzusehen. Die Zerstörung durch Bauarbeiterbrände zu schützen. Eine wirtschaftliche Nutzen Wegeverbindung ist zulässig, gutem Abstand zwischen Hühnerhaltbrüchen NN + 42,00 m vorbeizuführen. Dies Wegeverbindung ist im Übrigen direkt im Nordrand der Baugebiete zu führen.

Die Fläche ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Die Fläche ist ohne die vorhandene Neutrinung mit Gräsern und mind. 30 v. H. der jeweiligen Fläche zu vergrünen und zu bepflanzen. Die Entwicklung des Stauqbl und Rühlchlpflanzungen, Kiesgrabenwiese und Übergrünen zu entwickeln. Die Entwicklung von Staubbrücken-wasser ist zulässig. Die Verrohrung von Kaltbrückenbeseitigung ist durch Anlage eines offenen Grabens zu ersetzen.

5.3.1 Die Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage: von Flächen für die Landwirtschaft und gegenüber angrenzenden Landwirtschaftlichen oder Erhalt auf/oder Bindungen Fußwegen in Form von Begrünstreifen in Mindestbreite von 3,00 m anzulegen.

Die Grünflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind einzugrünen (5.3.2), sind zu bepflanzen, nicht zu dünger und wildgehaltvoll einer eigenen Entwicklung überlassen Sukzessionen zu überlassen.

Die Fläche für die Landwirtschaft Festsetzung extensiven Dauergrünland ist bis zu nutzen, zu entwickeln und zu pflegen, daß zeitgleich naturschonende und artenreiche Wiesenflächen sowie artenreiche Wiesen entstehen. Die Bewirtschaftung ist ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel zu ausführen.

5.3.2 Im Übrigenhalt zur Grünentwicklung und anlegt des gesamten Grünzuges wird an geeigneter Stelle Kopfbäume anzupflanzen (Gehölzartenliste 2). Die Ausbreite der Kopfbäume sind in einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen und zu entwickeln.

5.3.2.1 Zur Entwässerung der Wasserbewegungen von Angebäuden zu herstellenden Feuchtbiotopen und Amphibienwanderwege ausgeführt. Leitwandrichtungen zur Gewinnung des Planes allerdings unsichtbar.

5.3.4 Auf der privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Gartenland und Zweckbestimmung Obstbaumanlage - sind die Zier- und Nutzgärten, Obst- und Gemüse Lagerplatzkontrolle zu erhalten und zu entwickeln. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste und Zierbäumen und Ziergehölzen zu bepflanzen.

5.3.5 Das Regenrückhaltebecken mit Retrapolbrücke ist zu anzugen, soll durch beliebte Hinweglinien in natürlichen Tal sowie mind. 1,20 m tiefe, naturgetreu ausgebaute Wasserbecken, im Uferbereich, mit zu flachen, amphibienfähigen Sickerbecken und unterschiedlichen Quellung ohne Wiederbepflanzung zu versehen. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als standortgerechtes, naturnahes Biotop mit Funktionen für die Rückhaltung, Versickerung und insbesondere Verzögerung von Oberflächenwasser zu entwickeln. Zur benachbarten Bebauung ist ein Abstand von mindestens 10 m zu Gebäuden zu halten.

5.3.7 Im Übrigen Bereiche ist vorbeugend innerhalb des Plangebiets zur Entwickelung oder Erhaltung der Kulturlandschaft Zu Rückbauung derzeitiger Flächen weiterzuentwickeln.

5.4 Gewässer Feldstrategien und Pflanzen zur Gründung

5.4.1 Auf den festgesetzten, gemeindlichen Spielflächen sind auf der östlichen Fläche Spielgräben und Spielhügel zu errichten. Die Spielgräben sind mit Wasserbecken und Bäumen anzupflanzen Spielwasserpfad 45 x 60 m anzulegen und angepflanzen zu begrünen.

Die Sichtweise ist durch eine mind. 5,00 m breite, dichte Anpflanzung gegenüber benachbarten Wohngrundstücken abzuschirmen.

5.4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Rad- und Wanderweg ist als abwechslungsreicher Weg mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen der Gehölzartenliste, Obst-, Gewächspflanzen und Landschaftsrosen zu entwickeln.

5.4.3 Bei Ausführung der vorstehenden Ziffern 5.3.1 bis 5.3.3 und 5.4.2 sind die näheren Ausführungen der Begründung und die Auflagen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock sowie des Amtes für Umweltschutz und Landwirtschaftspflege des Kreises Bad Doberan zu beachten. Die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu den angezeigten Planungsvorhaben rechtzeitig (Wochenvorlauf und Ringanfrage).

5.5 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 i.v.BauGB

Auf den dafür festgesetzten Flächen wird die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB zugelassen. Ausnahmsweise sind Anlagen für Tierhaltung und landwirtschaftliche Anlagen und vorzubeug. Die Verstellung eines Rad- und Wanderweges ist zu dulden.

5.6 Grünes Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauGB)

5.6.1 Die Dachgestaltung ist Satzlich festgesetzt. In den Bauplänen WA 6 und WA 9 ist für die Dachneigung aller Hauptbaukörper 25° bis 55° zulässig. In allen anderen Baugebieten darf die Dachneigung für die Hauptbaukörper 25° - 55° betragen.

Die Dachfarben sind mit Dachziegeln oder Dachplatten in den Farben Rot-Rotbraun, Schwarz oder Grau zu versehen. Ausnahmen für Glas- und Metalldächer können zugelassen werden. Die Dachdeckung ist in allen Baugebieten und die Tonfarben in den Farben für den Gemeindebereich Roggentin.

5.6.2 Die Dachform ist in allen Baugebieten zur Verwendung kommen. Die Dachgestaltung ist mit Ausnahme der Garagen und Carports beschränken Grundstücke auf die gemeinsamen Grenze einheitlich zu gestalten.

5.6.3 Außenwände der zweiseitigen Hauptbaukörper sind in rot-rotbraunen oder weißen Ziegelsteinen, Sollen Putzen oder fest gestrichen mit einem Reminiscenzwert von mind. 40 % in der Farbtiefe liegen ausführen. Hier ist ausnahmsweise ein anthrazitfarbener Fassadenstein zulässig.

5.6.4 Weiter Garagen oder Carports benachbarten Grundstücke auf der gemeinsamen Grenze einheitlich zu gestalten und zu errichten.

Das Gestalt die Ausführung, die Dachdeckung und die Farbgebung aus Anhaltspunkt.

5.6.5 Mindestabstand von 4,00 m eines Garagentor zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.

5.6.6 Einfriedungen sind mit die Schlechtmaße, hinweisbaren Stauendbrücken, Stacketzaunen oder Hecken zulässig. Die Einfriedungen dürfen einer Höhe von 1,25 m aufweisen.

Zu zwischen und die weiteregehenden Einfriedungen einer 5.1.1.3.

5.7.1 Sichtdreiecken sind baulich Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnbahnkante zulässig.

5.7.2 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leitwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben.

5.7.3 Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden mit geneigten Grundrissen einzuordnen.

5.7.3a Im öffentlichen Raum sind im Rahmen der Straßenerhaltung in der Planstraße A mind. 25, in der Planstraße B mind. 50, in der Planstraße C mind. 50, in der Planstraße D mind. 10 und in der verkehrsberuhigten Bereichen mind. 20 Parkplätze zu errichten.

7.11 Im öffentlichen Raum, auch auf den privaten Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen sind, sind die Verkehrsanlagen auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend (ausgewerte Breite).

7.12 In baulichte Anlagen im Minzbogen und auf den Flächen für den Gemeinbedarf Dorfgemeinschaftshaus Nr. 57, 58 und 59 sind abschlüsse die Verkehrsflächen und Einzelfeuerungen für die problemlose Benutzung durch Rettungsfahrzeuge auszulegen.

Satzung

ÜBER DE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 FÜR DAS WOHNGEBIET "KÖSTERBECK"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 20. Juli 1998 (BGBl. I Nr. 40, S. 1580), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1998 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518), geändert durch das Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsbereinigungsgesetz (BLUBereG) vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V Nr. 13 S. 468), wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.05.1998 folgende Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Wohngebiet "Kösterbeck", östlich der Hochspannungsleitungen, westlich des Bornkoppelwegs, nördlich der Ortslage Oberkösterbeck, bis zur Höhe der Sölle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Gebunden aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1997 die örtlichkeit Bekanntmachung des Beschlusses der beabsichtigten vereinfachten Änderung ist durch Aushang am Mitteilungsplatz des Amtes Carlisle am 22.01.1998 erfolgt.

Roggentin, 13.05.98 Siegel Bockholt Bürgermeister

2. Der von der Änderung der Satzung betroffene Träger öffentlicher Belange wird mit Schreiben vom 19.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roggentin, 13.05.98 Siegel Bockholt Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 13.05.1998 die vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie auch zur Beteiligung der Eigentümer, der von der Änderung betroffenen Grundstücke, zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Roggentin, 13.05.98 Siegel Bockholt Bürgermeister

4. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.02.1998 bis 06.03.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB und § 84 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBauO) öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang am Mitteilungsbrett des Amtes Carlisle am 22.01.1998 bekanntgemacht worden.

Roggentin, 13.05.98 Siegel Bockholt Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen und Bedenken der Bürgern am 11.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, 13.05.98 Siegel Bockholt Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.05.1998 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.05.1998