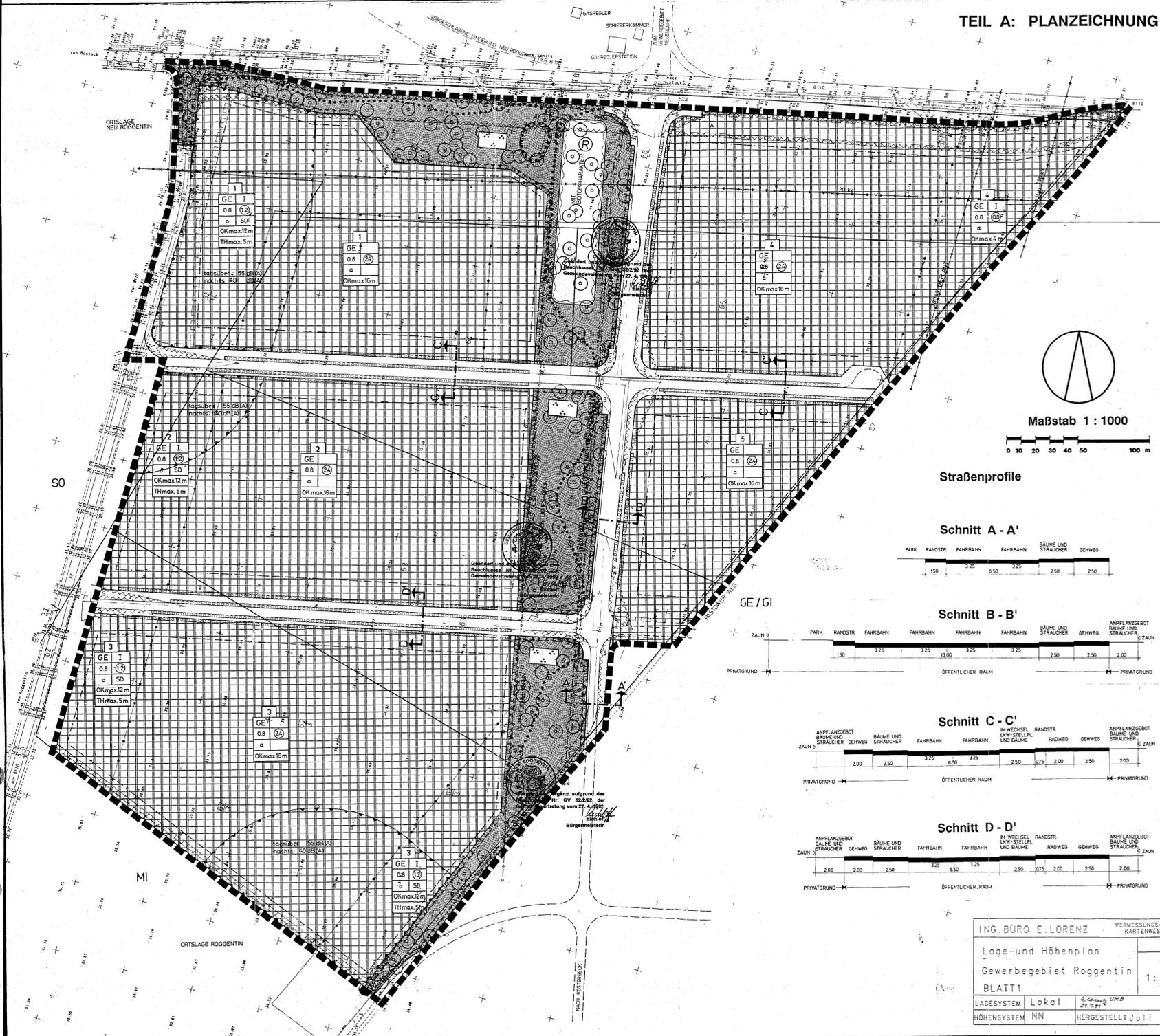


SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEWERBEBEBIET "PASTOWER WEG" ZWISCHEN DER B 110, DEM PASTOWER WEG UND DER ORTSLAGE ROGGENTIN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ING. BÜRO E. LORENZ VERMESSUNGS- UND KARTENWESEN
 Lage- und Höhenplan
 Gewerbegebiet Roggentin
 BLATT 1
 LAGESYSTEM Lokal
 HÖHENSYSTEM NN
 1:1000
 HERGESTELLT JULI 1991

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Symbol]	Festsetzungen	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - BauVVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)

24 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Hmax 5m Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg (hier 5 m)

OKmax 16m Oberkante Gebäude als Höchstgrenze über Gehweg (hier 16 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)

o Offene Bauweise

a Abwechslende Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) (hier 110 kV Elektroenergie)

10 kV oberirdisch

unterirdisch (hier Ferngasleitung 93)

oberirdisch (fortfallend)

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

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (bei schmalen Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Sichtfläche

Anbauverbotsfläche

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 9 Abs. 5 BauVVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach NN

Nummer des Baugbietes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurstückbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

örtliche Rad- und Wanderwege

TEIL B: TEXT

1. Gewerbegebiete § 8 BauVVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebskräfte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und das geplante, östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet beziehen.

unzulässig sind: Vergnügungstätten

Für das Gewerbegebiet darf ein Schallleistungspegel von 60 dB(A) am Tag- und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ausnahmen sind unzulässig.

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

2. Nebenanlagen § 14 BauVVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50,00 m allgemein zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen des über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVVO).

In mit Satteldach festgesetzten Gebieten sind die Dächer mit 30 - 48 Neigung auszuführen.

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

Entlang der Bundesstraße 110 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20,00 m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche).

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Bei der Bemessung ist teilweise stärker Lastverkehr zum östlich angrenzenden Gebiet zu berücksichtigen (§ 8, Sichtfläche).

6. 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 für die Herstellung und Unterhaltung entsprechender Anlagen behindern können sind unzulässig.

7. Anpflanzungsgebote

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum in Breite von 2,00 m auf dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofile beachten).

Entlang aller öffentlichen Straßen besteht ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2,00 m Breite in Abstimmung mit den Übergängen und Zufahrten und im Wechsel mit LKW-Stellplätzen.

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Boden gepflanzt werden.

Für alle Pflanzungen können heimische Arten entsprechend dem Grünordnungsplan vom 27. 04. 1992 in Frage.

Fassaden mit über 25,00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen. Parkplatzeinbauten mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen zu begrünen. In Sichtdreiecken sind Bäume und Sträucher zu bepflanzen.

Nicht bauteile Grundstücke sind zu begrünen.

Dies gilt auch für die Abstandsflächen an der Bundesstraße.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach dem Inhalt des Grünordnungsplans vom 27. 04. 1992 durch folgende Festsetzungen zu entwickeln:

- Erhaltung und Renaturierung des eiszeitlichen Solis (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB, i.V.m. § 20 c BNatSchG).
- Schaffung von feuchten Senken und Kleingewässern mit dem Charakter von Sölen.
- Landschaftsrechtliche Einbindung des Regenrückhaltebeckens.
- Gehölzflächen sind weitgehend sich selbst zu überlassen.
- Wiesenflächen werden als Landschaftsräume angelegt und nicht geteufelt.
- Zur Ermöglichung der Wanderbewegungen der Amphibien zu benachbarten Feuchtbiotopen sind Amphibiennurturen einschließlich Leiteinrichtungen zur Querung der Planstraßen zu errichten.
- Zur Erschließung des Gewerbegebietes und eine abwechslungsreiche Durchquerung der Parkanlage und die Erschließung der angrenzenden Ortsteile und Landschaftsräume ist ein örtliche Rad- und Wanderweg innerhalb dieser Flächen anzulegen.

9. Sonstige Festsetzungen

- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Die Tragflächen aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen.

- Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuräumen. Ausnahmen sind für Lastzüge möglich (Straßenprofile beachten).

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) bis zu einer Höhe von 5,00 m über Oberkante Gehweg zulässig.

- Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

- Die Einfriedungen (2,00m innerhalb der Grundstückseinfriedung, hinter der Anpflanzung dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.

- Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszuweisen (abgesenkte Bordsteine). Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.

Planverfasser: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH

Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mein

Architekt & Bauplaner: Dr. Gert-Dirk

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.91. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungsort vom 23.02.91, bis zum 03.03.91, erfolgt.

10.09.91

Roggentin, 10.09.91

SATZUNG

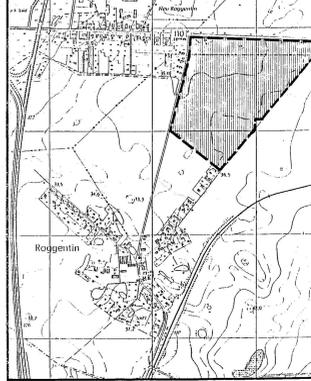
Satzung der Gemeinde Roggentin über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet "Pastower Weg" zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2235) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 192) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Eingangsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 865, 1122 und 1124), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet "Pastower Weg" zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

10.09.91

Roggentin, 10.09.91

Übersichtsplan M 1:10.000



Roggentin

Kreis Rostock-Land Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

Gewerbegebiet "Pastower Weg" zwischen der B 110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin

Roggentin, 10.09.91

Roggentin, 10.09.91

Roggentin, 10.09.91

Roggentin, 10.09.91

Roggentin, 10.09.91

Roggentin, 10.09.91