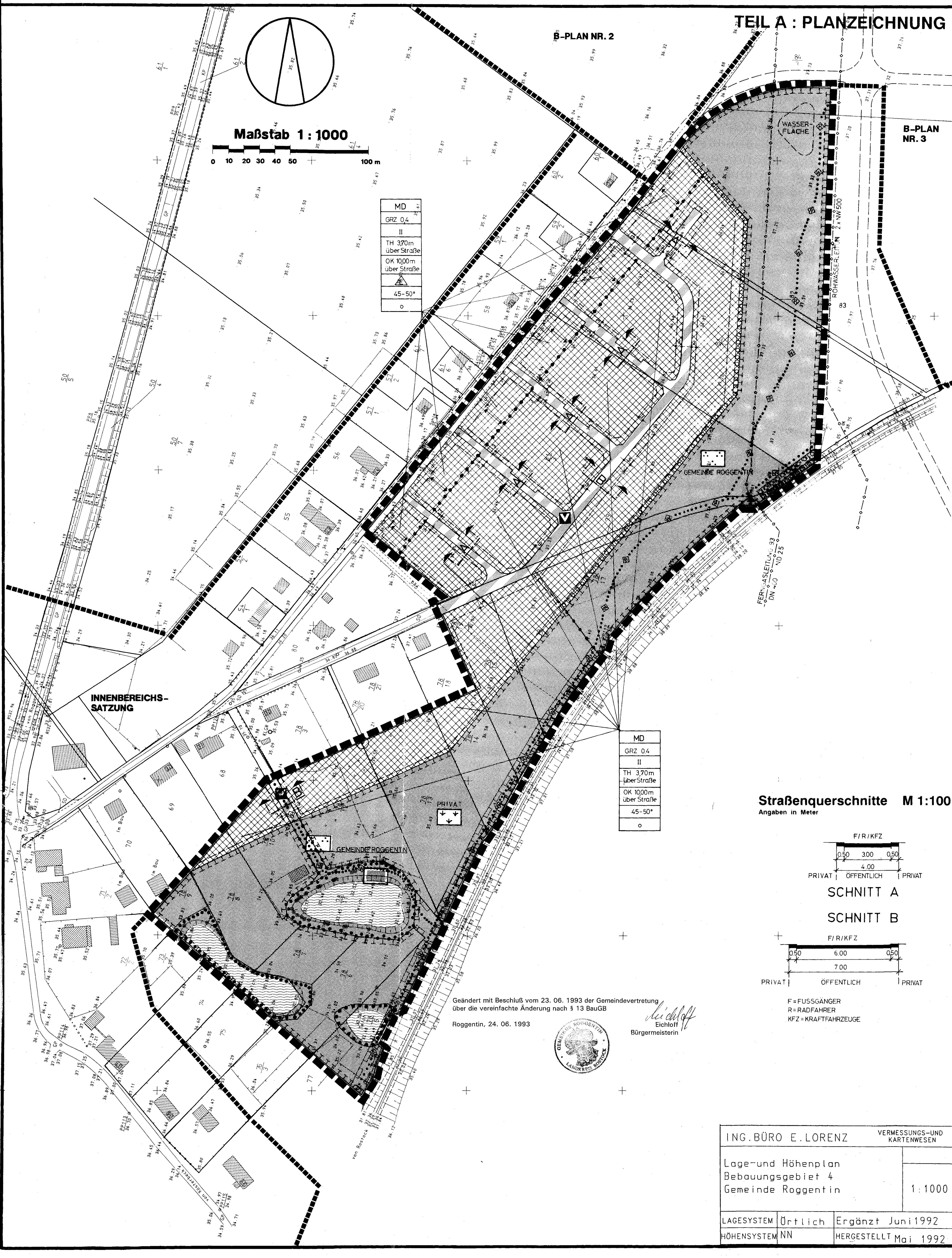
SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN

über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Dorfgebiet "Roggentin Nord-Ost", zwischen der Reichsbahnstrecke Rostock-Tessin, der Ortslage Roggentin und dem Gewerbegebiet Pastower Weg.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124),sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Dorfgebiet "Roggentin Nord-Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Geändert mit Beschluß vom 23. 06. 1993 der Gemeindevertretung über die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Roggentin, 24. 06. 1993

Eichloff
Bürgermeisterin

ING.BÜRO E.LORENZ	VERMESSUNGS-UND KARTENWESEN	
Lage-und Höhenplan Bebauungsgebiet 4 Gemeinde Roggentin		1:1000
LAGESYSTEM Örtlich	Ergänzt Juni 1992	
HÖHENSYSTEM NN	HERGESTELLT Mai 1992	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (hier 0,4)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier 2 Geschosse)

TH 3,70m — Traufhöhe als Höchstgrenze über Straße

OK 10,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straße

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

o — Offene Bauweise

45-50° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (hier 45- 50°)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Badeplatz,

Extensive Wiese

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

Aufschüttungen mit Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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)

Hauptfirstrichtung

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

II. KENNZEICHNUNGEN

unverbindliche Vormerkung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung (hier: Ferngasleitung 93, DN 400, ND 25)

Rad- und Wanderweg

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Wasserfläche innerhalb der festgesetzten Grünflächen

Grenzen anderer Satzungen nach BauGB außerhalb des Geltungsbereichs

Nutzungsschablone	
MD	Art der Nutzung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Vollgeschosse
TH 3,70m über Straße	Traufhöhe
OK 10,00m über Straße	Oberkante
E	Hausform
45 - 50°	Dachneigung
o	Bauweise

TEIL B : TEXT

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

Die Baugebiete sind als Dorfgebiet festgesetzt. (§ 5 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
2. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe

unzulässig sind:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2,
2. Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

Private Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen, offene Stellplätze sind einzugrünen.

3. Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, innerhalb der Baugrenzen, bzw der Baulinien.
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO

Die angegebenen Grundflächenzahlen (0,4) dürfen nur durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen — § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante), ist mit 10,00m und die Traufhöhe (TH) als Höchstmaß mit 3,70m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Grundstück.

6. Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen — § 1 Abs. 4 Satz 2

Im Dorfgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, daß schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts auch bei den angrenzenden Grundstücken eingehalten wird.

7. Bauweise — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50.00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands allgemein zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Die festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Gemeinde Roggentin zur Herstellung und Unterhaltung eines Rad- und Wanderwegs. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können sind unzulässig.

9. Grünordnung

Fassaden mit über 25.00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.
Notwendige Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen herzustellen (gilt auch ergänzend für den Fall notwendiger baulicher Einfriedungen).
Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück werden begrünt. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Grünfläche hat mit heimischen freiwachsenden Laubgehölzhecken unterschiedlicher Breite und wechselnder Höhe bis zu 1,20 m zu erfolgen.
Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. (§ 9 Abs.1 BauO)

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

- Auf den privaten Grünflächen ist der bestehende Charakter als extensiv genutztes Grünland (Wiese, Schafweide) und als Obstwiese, einschließlich der Gewässerbiotope (Soll, Weiher) und ihres Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten.
- Die vorhandenen Wasserflächen innerhalb der Grünflächen sind zu renaturieren (Bereinigen von Verschmutzungen und Anpflanzen von Gehölzen im Uferbereich). Der natürliche Verbund dieser Gewässer ist wiederherzustellen.
- Auf der als öffentliche Grünfläche (Badeplatz) festgesetzten Fläche ist der Bestand zu sichern. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu 50% als Kopfweiden auszubilden. Die vorhandene Sumpf- und Ufervegetation ist an mindestens zwei Seiten des Badesees in geeigneter Weise zu schützen.
  Der nördliche Bereich der Grünfläche ist als Park der Gemeinde Roggentin festgesetzt. Entsprechend den grünordnerischen Untersuchungen sind diese Flächen durch folgende Festsetzungen zu entwickeln.
  - Schaffung einer feuchten Senken als Kleingewässern mit dem Charakter eines Solls (unverbindliche Vormerkung).
  - Gehölzflächen sind weitgehend sich selbst zu überlassen.
  - Wiesenflächen werden als Landschaftsrasen angelegt und nicht gedüngt.
  - Zur Ermöglichung der Wanderbewegungen der Amphibien zu benachbarten Feuchtbiotopen sind Amphibientunneln einschließlich Leiteinrichtungen zur Querung der Planstraße im Norden zu errichten.
  - Zur Erschließung des Dorfgebiets und eine abwechslungsreiche Durchquerung der Parkanlage und die Erschließung der angrenzenden Ortslage und des Landschaftsraumes ist ein örtliche Rad- und Wanderweg innerhalb dieser Flächen anzulegen.
  - Entlang der Eisenbahnlinie ist auf den dafür festgesetzten Flächen durch eine Aufschüttung mit Pflanzgebot eine räumliche Abschirmung der Grünflächen gegen die Eisenbahntrasse herzustellen.
  - Bei allen Maßnahmen ist die Verbindung zu den angrenzenden Planungsgebieten nachzuweisen (Biotopverbund und Wegeführung).

11. Sonstige Festsetzungen

Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Deckschichten auszuführen, Ausnahmen sind möglich für nachweislich stark beanspruchte Flächen des Verkehrs und der Lagerhaltung.
Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.
Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).
Die Dächer der jeweiligen Hauptbaukörper sind als Steildächer in den Neigungen von 45 - 50° auszuführen. Ausnahmen sind zulässig für in der Baumasse untergeordnete Nebenanlagen .
Die Dachflächen sind mit Materialien in den Farben Rot - Rotbraun zu decken.

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 0514/15-91-1-a/d

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.11.1991 bis zum 02.01.1992 erfolgt.
Roggentin, 10.09.92 — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Roggentin, 10.09.92 — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.02.92 durchgeführt wor[den].
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.1992 / 15.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.03.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1992 bis zum 27.04.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.03.1992 bis zum 28.04.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

7. Der katastermäßige Bestand am 3.09.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 3.09.1992 — Im Auf[trag]

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 27.07.1992 bis zum 27.08.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 06.07.1992 bis zum 27.08.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Roggentin, 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.08.1992 gebilligt.
Roggentin, d. 10.09.92 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

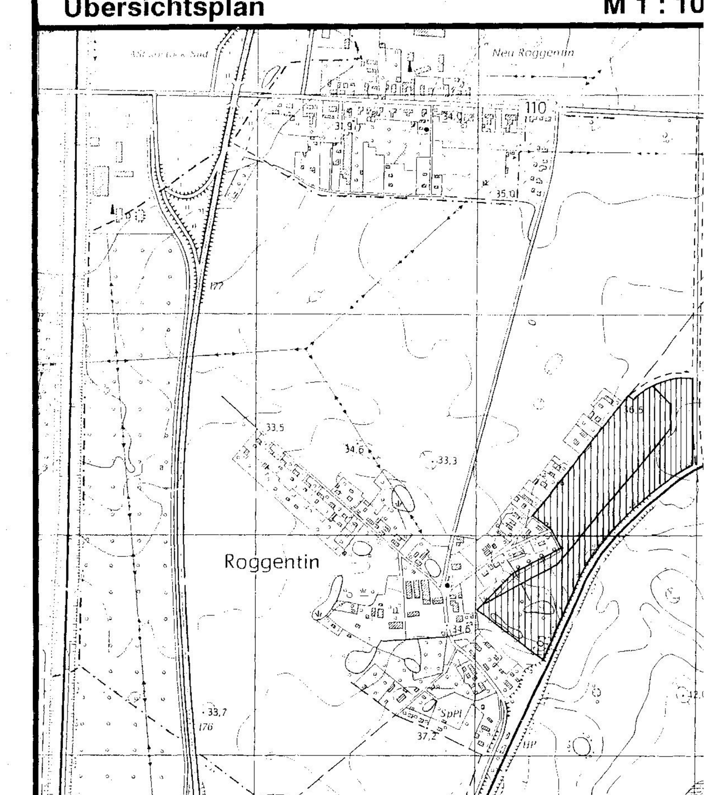
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.12.1992 Az: II 660 ... 34(4) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Roggentin, d. 11.01.93 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... bestätigt. nicht erforderlich
Roggentin, d. 11.01.93 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Roggentin, d. 11.01.93 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit von 13.01.1993 bis zum 27.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.01.1993 in Kraft getreten.
Roggentin, d. 3.2.93 (Siegelabdruck) — Eich[loff] Bürgermeist[erin]

Übersichtsplan — M 1 : 10[000]



Roggentin

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 4

~~2. Entwurf~~

Für das Dorfgebiet Roggentin Nord-Ost, zwischen der Reichsbahnstrecke Rostock-Tessin, der Ortslage Roggentin und dem Gewerbegebiet Pastower Weg

Roggentin, 24.8.1992 — Bürgerm[eisterin]