Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Roggendorf für das Gebiet "Altengerechtes Wohnen in Roggendorf, Gadebuscher Straße"

VERFAHRENSVERMERKE

für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.2008/06.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang, am 24.11.08/07.04.09 erfolgt.
05.04.09/23.05.09
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 06.04.2009 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan einschließlich der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2009 bis zum 24.05.2009 während folgender Zeiten:
Di 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
Do 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 16.30 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.04.2009 durch Aushang Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 16.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10.06.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. ~~Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: ..... abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann.~~
~~Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.~~
Wismar, den 10.06.2009
i.A.

Siegelabdruck Katasteramt LK NWM

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.06.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.06.2009 gebilligt.
Roggendorf, 08.06.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.07.2009 LK NWM Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
(MG/BauGB 1)
Roggendorf, 20.07.2009

Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.07.2009 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.2009 Az: ..... bestätigt.
Roggendorf, ...

Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit am 23.07.2009 ausgefertigt.
Roggendorf, ...

Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan 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 23.07.-10.08.09 durch ~~Veröffentlichung in~~ Aushang ....., ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 07.08.2009 in Kraft getreten.
Roggendorf, ...

Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel

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), zuletzt 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. S.3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der z.Z. rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Roggendorf über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Altengerechtes Wohnen in Roggendorf, Gadebuscher Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),erlassen:

Roggendorf, ...

Der Bürgermeister .....

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

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

Erhaltung

Bäume mit Nummerierung 1 - 7

Rodung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Trafo

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohngebäude / Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

bereits entferntes Gebäude

80/3 — Flurstücksnummer

13,50 m — Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA | o — Wohngebietsfestsetzung
0,4 | I — Bauweise, Geschossigkeit, Grundflächenzahl

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,80 und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,70 m und höchstens 4,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des angrenzenden Straßenabschnitts öffentlicher Weg zum Gutshaus) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Garagen und Carports nach § 12 Abs. BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Gadebuscher Straße und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

2.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Pflege und Sicherung der zum Erhalt gekennzeichneten Laubbäume auf Dauer zu gewährleisten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

3.1 Für das erste Wohngebäude innerhalb des Baufeldes mit der Orientierung zur Gadebuscher Straße, sind die Fenster in den Aufenthaltsräumenzur Straße zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB auszubilden. Auf der der Lärmquelle zugewandten Seite ist eine schallgedämmte Zwangslüftung einzubauen, die ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A) erreicht.

3.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenwohnbereiche nur auf den Süd- und Westseiten der Gebäude zulässig.

4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V Örtliche Bauvorschrift für das Wohngebiet

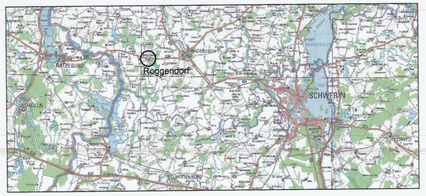
4.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 45 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

4.2 Es sind rote nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

4.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

Hinweise

1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen der RAS-LP 4 und der DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
2. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereichs können sich Schächte und Bodenfundamente befinden.
5. Innerhalb und am Rande des Plangebietes grenzen Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen an das Baufeld.
6. Die Hinweise des Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beartellung von Lichtimmissionen sind zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen).



Ausfertigung:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Mai 2009**
Entwurf:	April 2009
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Roggendorf für das Gebiet "Altengerechtes Wohnen in Roggendorf, Gadebuscher Straße"

Kartengrundlage:
Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster
Landkreis Nordwestmecklenburg vom 18.08.2008
ergänzt durch Luftbilder und örtliche Begehung März 2009

Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19067 Rovershagen Dorfstraße 5
e-mail: Buero-Wilke@t-online.de Telefon: 03866 - 50 50 - 0
Telefax: 03866 - 50 50 - 29

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortlieb
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19067 Rovershagen Dorfstraße 5
e-mail: Ortlieb@t-online.de Telefon: 03866 - 50 50 - 0
Telefax: 03866 - 50 50 - 29