

BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINE MOOR-ROLOFSHAGEN

WOHN-UND MISCHGEBIET ROLOFSHAGEN / 2.ÄNDERUNG

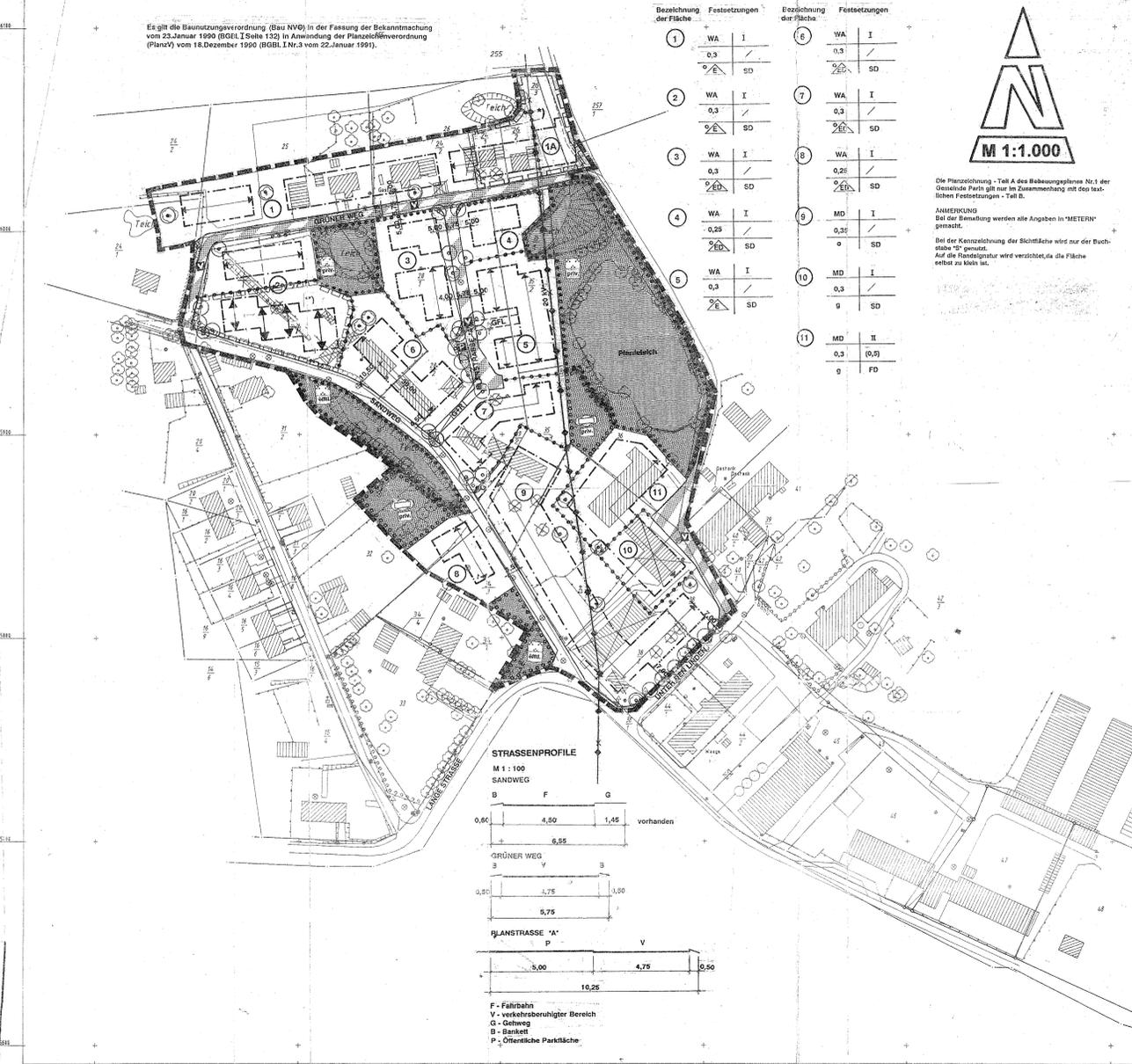
SATZUNG DER GEMEINE MOOR-ROLOFSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 2.ÄNDERUNG

Wohn- und Mischgebiet Rolofshagen am nordöstlichen Ortstrand von Rolofshagen

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird bestimmt:

- im Norden durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch die Straße Sandweg
- im Westen durch die Straße Grüner Weg.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Bezeichnung der Fläche	Festsetzungen	Bezeichnung der Fläche	Festsetzungen
1	WA I 0,3 SD	6	WA I 0,3 SD
2	WA I 0,3 SD	7	WA I 0,3 SD
3	WA I 0,3 SD	8	WA I 0,25 SD
4	WA I 0,25 SD	9	MD I 0,3 SD
5	WA I 0,3 SD	10	MD I 0,3 SD
		11	MD II 0,3 SD

Die Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Parin gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B.

ANMERKUNG: Bei der Bemessung werden alle Angaben in "METERN" gemacht.

Bei der Kennzeichnung der Sichtfläche wird nur der Buchstabe "S" genutzt. Auf die Kennzeichnung wird verzichtet, da die Fläche selbst zu klein ist.

STRAßENPROFIL M 1:100 SANDWEG

GRÜNER WEG M 1:100

PLANSTRASSE "A" M 1:100

LEGENDE

- = Reife
- = Baumbest.
- = Saubst.
- = Holzst.
- = Wasserschilf
- = Falschschilf
- = Tüpfelst.
- = Zier
- = Baum
- = Laubb.
- = Wasserschilf
- = Falschschilf
- = Tüpfelst.
- = Zier

DIPL.-ING. HERBERT BAUER
Herrenstraße 29 2410 Löhne 1
Telefon 4431-1022 Fax 4431-1232

DIPL.-ING. BURKHARD LOSCH
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Herrenstraße 29 2410 Löhne 1
Telefon 4431-1022 Fax 4431-1232

B-Plan Rolofshagen
LAGEPLAN 1:1000

ERGÄNZUNGEN DURCH 1. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	abwinkelnde Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
11. SONSTIGE PLANZEICHEN	Dachneigung von - bis, z.B. 28° - 48°	
	Kennzeichnung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Änderungen	

TEIL B - TEXT

- ERGÄNZUNG DER PLANRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINE PARIN FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET IN ROLOFSHAGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das Gebiet 1A wird die abwinkelnde Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Gebietes darf an die östlich verlaufende Grundstücksgrenze unmittelbar herangebaut werden.
- ERGÄNZUNG DER FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 BauO M-V)
- DÄCHER
Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen für Dächer wird festgesetzt, daß eine Dachneigung von 28 bis 48° zulässig ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die horizontalen Dachüberstände 80 cm betragen dürfen. Für die Dachdeckung dürfen auch anstrichfähige matte Dacheisene verwendet werden.
- AUßENWÄNDE
Für die Außenwandgestaltung ist auch weißes Verblendsmearwerk zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Teifläche	WA	I
1A	0,3	SD
	ED	DN 28° - 48°

VERFAHRENSVERMERKE

- FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/1.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB
- Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses vom 29.03.07 zur Erfüllung der Nebenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan Nr. 1, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Parin den Bebauungsplan Nr. 1/1. Änderung für das Wohn- und Mischgebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1988 (BGB, I S. 225), geändert, durch Gesetz zur Entschärfung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitionsentscheidungs- und Wohnbaugesetz), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 20. Juli 1998 (BGB, I S. 187/188), sowie nach § 88 der Landesbauordnung (M-V, BauO M-V) vom 28. April 1994 (BauO M-V, Nr. 219-3) am 29.03.07, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.
Parin, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
 - Den Eigentümer der von den Änderungen des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Betriebe ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.
Parin, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
 - Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.
Parin, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
 - Die Bebauungsplanzustellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Parin, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan Nr. 1/1. Änderung der Gemeinde Parin für das Wohn- und Mischgebiet, 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 29.03.07, 14.00 Uhr in Parin öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Parin, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB
	Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO	
2. KLASSE DER BAULICHEN NUTZUNG	GR2 Grundflächenzahl GRZ Geschosflächenzahl Z Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB § 9 (1) 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO
4. VERKEHRSPFLÄCHEN	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkfläche Geh- und Radweg Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 11 BauGB
5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHEN SIND UND IHRE NUTZUNG	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (= S-Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB
6. HAUPTRISSENGRENZEN UND HAUPTABWÄGELLEITUNGEN	oberirdisch unterirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB
7. GRÜNFÄCHEN	öffentliche und private Grünflächen Parkanlage private/öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
8. WASSERFLÄCHEN	Wasserflächen/Teiche	§ 9 (1) 16 BauGB
9. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNG DER EINRIEDERUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Bepflanzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Anpflanzgebiet für Einzelbäume, Erhaltungsgebiet für Einzelbäume Erhaltung von Hecken	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
11. SONSTIGE PLANZEICHEN	Steldach / Flachdach Haupttrichterung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (7) BauGB § 1 (4) BauNVO § 1 (5) BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	Flurstücksgrenze, Flurstücknummer Künftig entfallende Flurstücksgrenze Gebäude in öffentlicher Grünfläche vorhandene Gebäude künftig entfallende Gebäude künftig entfallende Bäume Sichtdreieck	
III. NUTZUNGSSCHABLONE	Nutzungsschablone	

TEIL B - TEXT

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINE PARIN WOHN- UND MISCHGEBIET ROLOFSHAGEN
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
In Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO nicht zulässig.
 - GARAGEN UND STALLPLATZ
Garagen sind in den JA- und MD-Gebieten, außer auf den Teilflächen (9) / (1), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) / 21a (3) BauNVO.
 - HÖHENLAGE
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über den Festsetzungspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt darf aber mit der Erdgeschossoberkante nicht unterschritten werden. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den Abstand zwischen Erdgeschossoberkante und Baugrubensohle. Der Bezugspunkt befindet sich in der Mitte der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
 - VON DER BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHEN SICHTDREIECKE
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dürfen Anlagen und bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m über die Fläche des zugrundeliegenden Straßenniveaus nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenanzahl von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.
 - TRAPFENHÖHE
Die Trapfenhöhe für Gebäude innerhalb der Teilfläche (1) darf max. 0,20 m über der bestehenden mittleren Geländeoberfläche betragen.
 - VERBODENEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - gemäß § 9 BauGB und § 82 BauO
 - DÄCHER
Die Steldächer sind in Form von Satteldächern und Krüppeldächern auszubilden und mit roter und matter Hartdachmaterialien oder dunklen Glasrinnen und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.
Die Dachneigung ist mit 38° - 48° festzusetzen. Liegende Dachfenster, Dachauschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Liegende Dachfenster sind Dachüberstände bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.
 - AUF DER TEILFLÄCHE (1) IST EIN FLACHDACH ZULÄSSIG.
 - AUßENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind rote bis rotbraunes Verblendsmearwerk sowie glatt verputzte Außenwände mit halber Farbgebung zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 10 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschl. Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteilige Baustoffe als überflächige Ziegel
- Auflockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche zulässig.
 - FENSTER
Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen. Penetrationsöffnungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich.
 - EINFRIEDERUNGEN
Einfriederungen von Grundstücken zum Verkehrsberuhigten Bereich hin (Teil B des Geltungsbereichs und die innere Erschließungsstraße) sind zulässig, wenn sie als lebende Hecke mit nicht überhöhten Höhen bis 0,60 m betragen auf die Höhe der angrenzenden Bepflanzung festzusetzen.
Sonstige Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzgebiet für Einzelbäume, Erhaltungsgebiet für Einzelbäume
Erhaltung von Hecken
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
Steldach / Flachdach
Haupttrichterung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
 - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
Künftig entfallende Flurstücksgrenze
Gebäude in öffentlicher Grünfläche
vorhandene Gebäude
künftig entfallende Gebäude
künftig entfallende Bäume
Sichtdreieck
 - NUTZUNGSSCHABLONE
Nutzungsschablone
- WERBEBLÄTTER
In Bereich der Dorfgebietbebauung sind Werbeanlagen als Schilder an Säulen und Hauswänden bis zu einer Größe von max. 0,30 m x 0,30 m zulässig.
 - GESTALTUNG VON VERKEHRSPFLÄCHEN UND WEGEN
Als Befestigungsarten für den Verkehrsberuhigten Bereich, soweit er nicht schon vorhanden ist, sind öffentliche Verkehrsflächen und den Fußgängerbereich sind kleinteilige Baustoffe, Naturpflasterstein, Betonpflaster sowie Pflastersteine zu verwenden.
Für Gehwege in öffentlichen Freizeitanlagen ist Verbundpflaster oder Pflastersteine zu verwenden.

ERGÄNZUNGEN DURCH 2. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
11. SONSTIGE PLANZEICHEN	Abgrenzung des von der 2. Änderung betroffenen Teilbereichs	

TEIL B - TEXT

- ERGÄNZUNG DER PLANRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINE PARIN FÜR DAS WOHN- UND MISCHGEBIET IN ROLOFSHAGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Die Gebäudestellung von Gebäuden ist gebäudebindig - wie Festsetzungen - in der Planzeichnung zum Sandweg vorzusehen.
- ERGÄNZUNG FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 BauO M-V)
- DÄCHER
Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen für Dächer wird festgesetzt, dass die Dachüberstände maximal 1,00 m betragen dürfen, dass die Dachüberstände gebäudebindig maximal 0,50 m betragen dürfen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/2.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

- Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses vom 29.03.07 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Moor-Rolofshagen den Bebauungsplan Nr. 1/2. Änderung für das Wohn- und Mischgebiet für die eingetragenen Anzeigen und Bedenken bzw. Stellungnahmen am 29.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Moor-Rolofshagen, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
- Den Bürgern ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.02.07 bis zum 23.03.07 Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben worden. Den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Betriebe ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.
Moor-Rolofshagen, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
- Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben. Die Gemeindevorstellung hat die eingetragenen Anregungen und Bedenken bzw. Stellungnahmen am 29.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Moor-Rolofshagen, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
- Die Bebauungsplanzustellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Moor-Rolofshagen, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 1/2. Änderung der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Wohn- und Mischgebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Moor-Rolofshagen, den 17.10.02 (Siegel) *Wittling* Bürgermeister

