

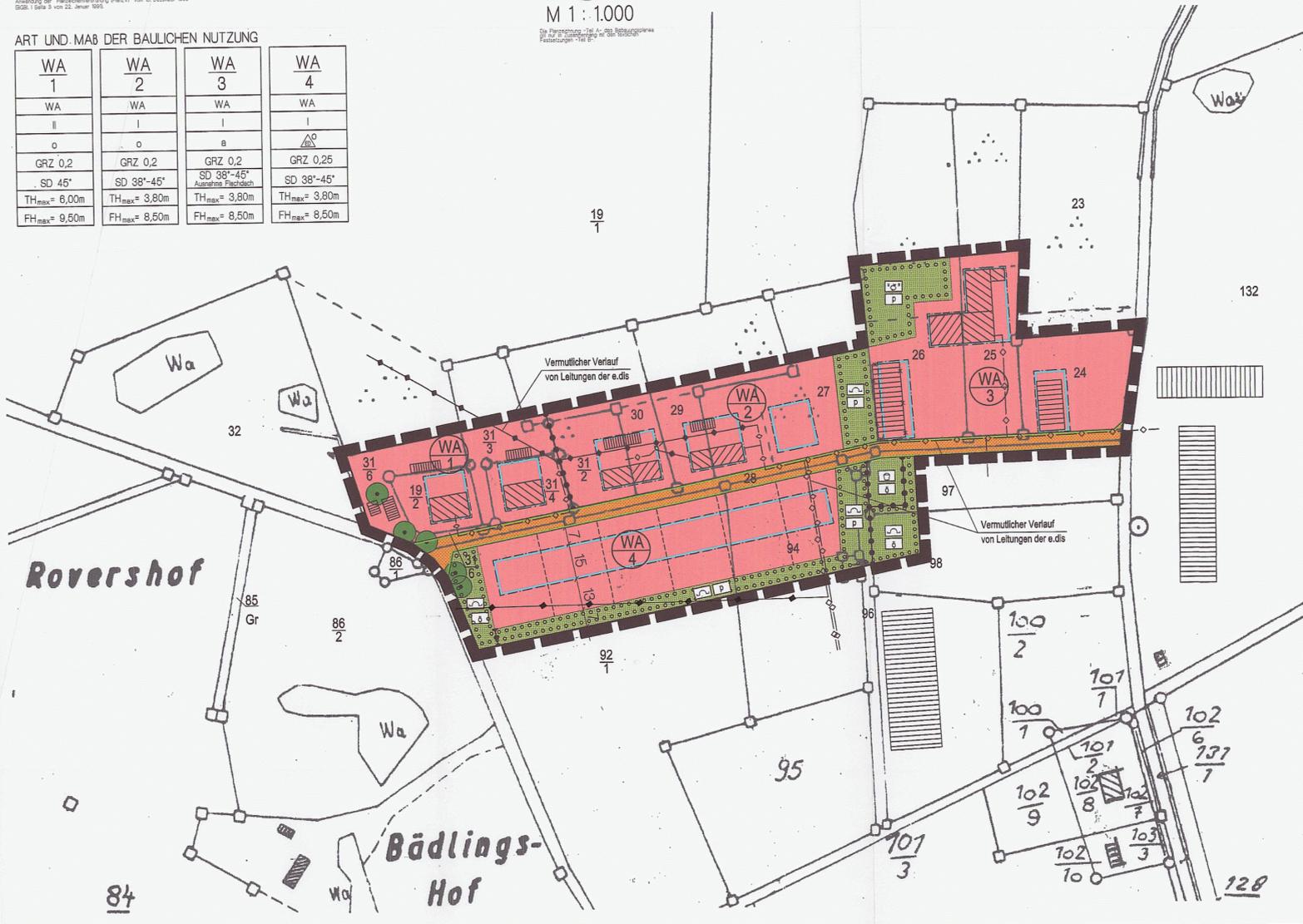
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MOOR-ROLOFSHAGEN FÜR DAS GEBIET "ORTSLAGE MOOR"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauvorschriften BauVVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 100), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 10. September 2003 (BGBl. I S. 2224) in der Fassung vom 10. September 2003 (BGBl. I S. 2224) in der Fassung vom 10. September 2003 (BGBl. I S. 2224) in der Fassung vom 10. September 2003 (BGBl. I S. 2224).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
WA	WA	WA	WA
I	I	I	I
0	0	0	0
GRZ 0,2	GRZ 0,2	GRZ 0,2	GRZ 0,25
SD 45°	SD 38°-45°	SD 38°-45°	SD 38°-45°
TH _{max} = 6,00m	TH _{max} = 3,80m	TH _{max} = 3,80m	TH _{max} = 3,80m
FH _{max} = 9,50m	FH _{max} = 8,50m	FH _{max} = 8,50m	FH _{max} = 8,50m



TEIL B - TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MOOR-ROLOFSHAGEN FÜR DAS GEBIET "ORTSLAGE MOOR" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur hinter dem Gebäude zulässig, hinter der in Bezug auf die öffentliche Straßen rückwärtigen Gebäudeseite. Ausnahme sind Anlagen für Nebenanlagen für die Müllentsorgung innerhalb von Einfriedungen auch im Vorgartenbereich zulässig. Diese Anlagen sind entsprechend einzufrieden.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

3. HOHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberfläche und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der überkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und austretendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem austretenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben = Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe = wird die Ausnahme von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSBREITE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücksbreiten festgesetzt. Für Einzelhäuser sind mindestens Grundstücksbreiten von 20,00 m vorzusehen. Für Doppelhäuser sind mindestens 30,00 m Grundstücksbreite vorzusehen; dies bedeutet je Doppelhaushälfte mindestens 15,00 m.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. (auszuschließen sind glasierte Dachziegel, zulässig sind engobierte Dachziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachendeckung nicht zwingend.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)

1. DACHER
Die Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden und mit Hartdachdeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. (auszuschließen sind glasierte Dachziegel, zulässig sind engobierte Dachziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachendeckung nicht zwingend.

2. AUßERWÄNDE
Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verbundmauerwerk, als gestuppte Fassade aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder ocker zulässig. Der Blockbau ist unzulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emailierte Elemente, Fliesen.

3. ABFALLBEHALTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großformatigem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,80 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

6. BAUKORPERGESTALTUNG VON DOPPELHAUSEN
Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.

7. FESTSETZUNG ZU BUGELDERN
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRUNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Pflanzungen (Hecke) mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Es ist ein Pflanz- und Reifeabstand von 10,0m vorzusehen. Alle 20 m ist ein Laubbäum als Überhälter zu setzen. Folgenden Arten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior), Pflanzqualität Höchstmaß, StU, mindestens 12-14 cm, Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Pflanzqualität Heister, 2xv., m.B., Höhe 200-250 cm, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenlilie (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pflanzqualität Strauch, 2 x v., Höhe 60-100 cm.
Auf den Anpflanzflächen ist jeweils zur offenen Landschaft hin ein 2,50 m breiter Bruchsaum (Sukszessionsstreifen) zu belassen.

2. ENZELBAUMPFLANZUNG
Auf jedem der 7 neuen Baugrundstücke ist straßenseitig zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Begrenzung eine Mehrreihe (Sorbis intermedia), SU 18-20 cm zu pflanzen.

3. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume (Kastanien- Aesculus hippocastanum) sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Einzelbäume sind am gleichen Standort durch Neupflanzung eines heimischen und standortgerechten großkronigen Laubbäum zu ersetzen.

4. OBSTWIESE
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese nördlich von WA 3 ist Landschaftsrasen für extensive Nutzung anzulegen und 2 x / Jahr zu mähen und zu beräumen. In die Wiesenfläche sind im Rasterabstand von 8 bis 12 m Obstbäume als Hochstamm in Zuchtsorten der Gattungen Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Cerasus) und Pflaume (Prunus) mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Obstbaumschnitt dauerhaft zu pflegen. Das Obst wird Allgemeingut.

5. SONSTIGE OFFENTLICHE UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN
Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind wahlweise Gehölze siehe Arten unter Punkt II.1 in der dort angegebenen Pflanzqualität und gleichem Pflanzabstand zu verwenden. Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen.

6. OFFENTLICHER SPIELPLATZ
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Gebrauchsrassen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENENKALMFUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERUCHEN DES BODENS
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundeigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baubereichs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE
Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsdienst eingesetzt ist, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. GEHÖLZSCHUTZ
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
- Planzeichen: Erklärung: Die FÜR DIE BEBAUUNG VORGESCHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Rechtsgrundlagen: Par. 9 (1) 1 BauGB
- WA: Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- GRZ 0,24: Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4
- I: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH_{max}=6,00m: Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH_{max}=9,50m: Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- SD 38°-45°: Stelldach 38° bis 45°
- BAUWEISE: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- Beugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN: Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN: oberirdisch, unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN: Grünfläche, private Grünfläche, öffentliche Grünfläche, Obstwiese, Schutzgrün, Spielplatz
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERN: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzgebot für Bäume, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Erhaltungsgebot für Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - (S - Sichtflächen), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Beugrenzen, oder Abgrenzung des Mäße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Moor-Rolofshagen
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude / entfallende Gebäude
- vorhandener Zeim
- Bemessung in Metern
- Sichtdreiecke
- Hauptfluchtstrichtung
- Bezeichnung des WA-Gebietes mit laufender Nr.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2002. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Beschluss vom 07.04.03 erl. *Willing*, Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~er~~ nicht durchgeführt worden. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2002 bis zum 30.04.2002 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorzubereiten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung vom 29.03.02 bis zum 02.04.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Moor-Rolofshagen, den 28.04.04 *Willing*, Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.04.02 geneigt. Moor-Rolofshagen, den 07.04.03 *Willing*, Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 248 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.03.02 die Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 bestätigt. Dieser hat mit Verfügung vom 28.03.02 die Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 bestätigt. Diese Genehmigungsfiktion ist eingeleitet. Moor-Rolofshagen, den 28.04.04 *Willing*, Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.03.02 die Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 bestätigt. Dieser hat mit Verfügung vom 28.03.02 die Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 28.03.02 bestätigt. Diese Genehmigungsfiktion ist eingeleitet. Moor-Rolofshagen, den 28.04.04 *Willing*, Bürgermeister
12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 28.03.02 in der Öffentlichkeit ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtfolgen (Par. 216 Abs. 2 BauGB) hingewiesen und weiter auf Fälligkeiten und Erdsachen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 28.03.02 in Kraft getreten. Moor-Rolofshagen, den 28.04.04 *Willing*, Bürgermeister
13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 28.03.02 in der Öffentlichkeit ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtfolgen (Par. 216 Abs. 2 BauGB) hingewiesen und weiter auf Fälligkeiten und Erdsachen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 28.03.02 in Kraft getreten. Moor-Rolofshagen, den 28.04.04 *Willing*, Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE MOOR-ROLOFSHAGEN FÜR DAS GEBIET "ORTSLAGE MOOR"

