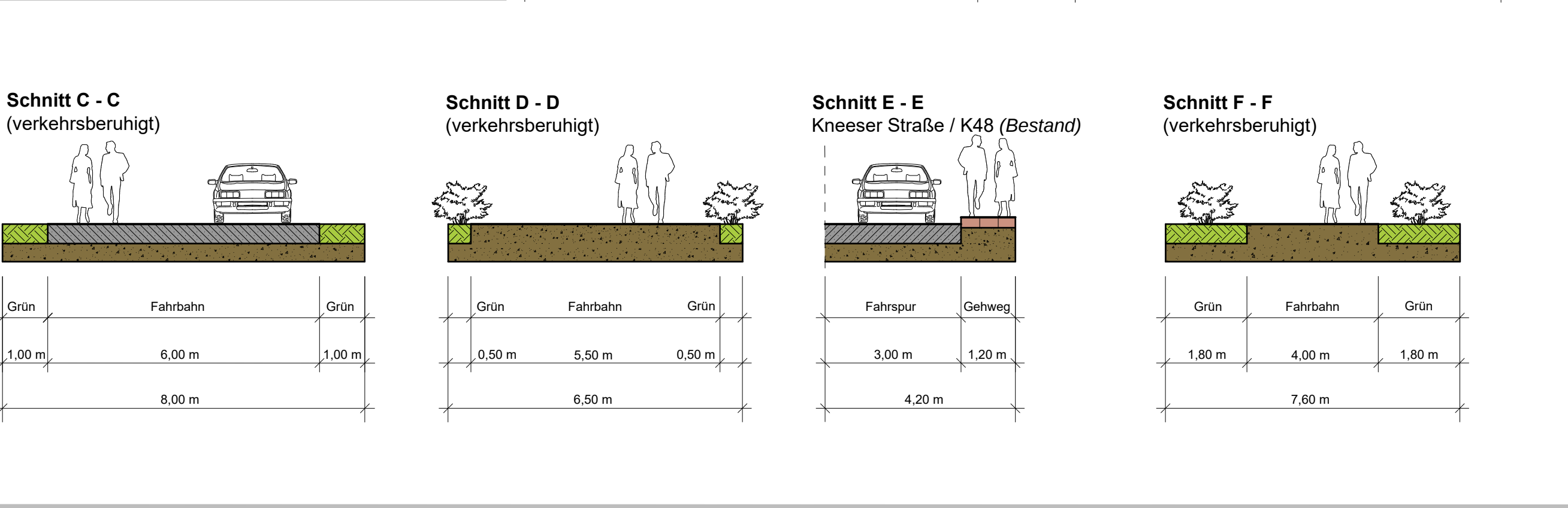
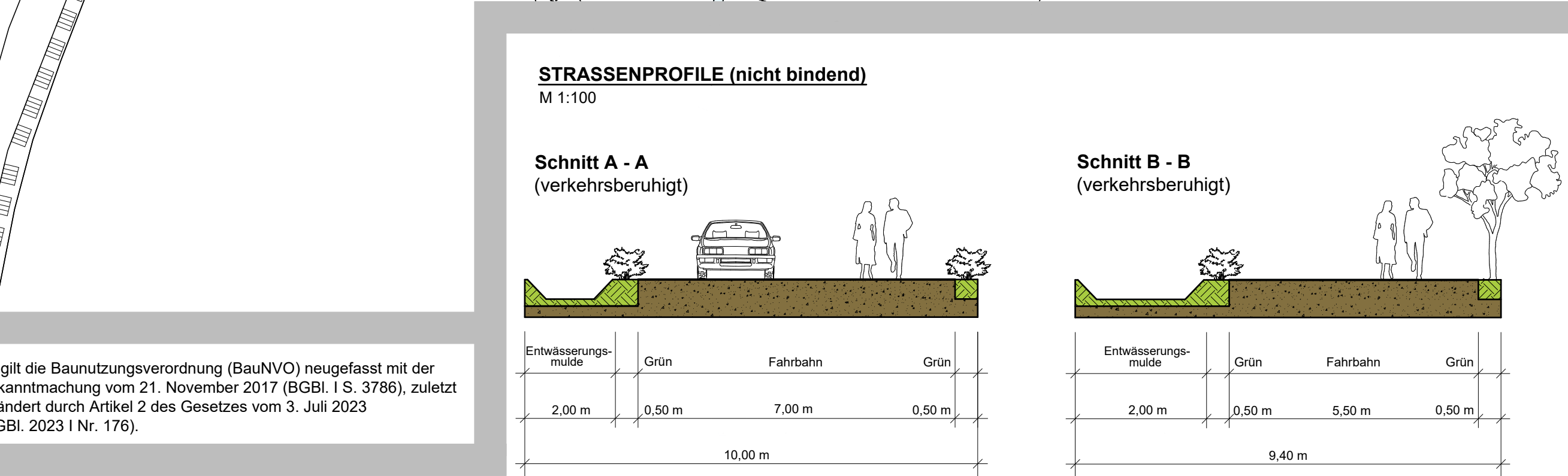


PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude	§ 9 (1) 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
23° - 50°	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
GGH 9,50 m	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
OKFF max. 51,00 NHN	maximale Gesamtgebäudehöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (siehe Text - Teil B 2.5)	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich / öffentlich	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTWORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

■	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 (1) 12 BauGB
○	Abwasser (Pumpwerk)	§ 9 (1) 12 BauGB
△	Abfall (Abfallbehälterstandplätze)	§ 9 (1) 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

■	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
---	------------	------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
---	--	-------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7) BauGB
---	---	---------------

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (6) BauGB
■	Landschaftsschutzgebiet	

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

112	Flurstücksnummer	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen	
---	in Aussicht genommene Grundstücke	

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahme: können zugelassen werden, § 4 Abs.3 BauNVO,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.Ausgeschlossen sind, gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Für die Grundstücke hat die Grundstückgröße mindestens 600 m² zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 9,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
- Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss der baulichen Anlagen ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und im WA1 mit 50,50 m ü. NHN und im WA2 mit 51,00 m ü. NHN festgesetzt.
- Innerhalb WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche für
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 25% der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.
- Die Dacheindeckungen sind nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün- oder Reedtdächer zulässig. Im Pflanzungsbereich sind für die Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung 23° - 50°. Bei II-geschossigen Gebäuden kann die Mindestdachneigung 18° betragen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für untergeordnete Vorbauten (sog. Kapitälsgiebel, Friesengiebel, Zwerchgiebel) bis zu 70° zulässig. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgesetzte Dachneigung unterschreiten.
- Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

4. GRÜNNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).
Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück über Regenrückhaltung oder Retention zu sammeln und zu verwerten (Nutzung als Brauchwasser möglich). Zusätzlich ist auf der nicht versiegelten Fläche eine schadhose und naturnahe Versickerung zu gewährleisten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das öffentliche System einzuleiten.
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna
Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild
Die Gestaltungsmaßnahmen im Planungsbereich dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

- Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)
Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Auf den Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Heckpflanzungen an der Ostgrenze
Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Osten ist an der Ostgrenze, eine zweireihige Hecke, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme 1 Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Vermeidungsmaßnahme 2 Reptilien
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen.
Vermeidungsmaßnahme 3 Amphibien
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen.

HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.
- Denkmalschutz**
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.
(Begründung Punkt 5)
- Telekommunikation**
Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan bei den Anbietern so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.
- Landschaftsschutzgebiet "Schaaalsee-Landschaft"**
Innerhalb des Pflanzungsbereiches befindet sich der Naturpark des Biosphärenreservatsamt Schaaalsee-Elbe. Für den im LSG liegenden Bereich ist vorab ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO "Schaaalsee-Landschaft") beim Biosphärenreservatsamt Schaaalsee-Elbe zu stellen.
- Alltasten**
Werden Bodenveränderungen, Alltasten oder alltastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 1 Nr. 6).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Das Naturschutzführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich der Kneesser Straße (K48), östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 und dem Friedhof, auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188.", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.gadebusch.de vom _____ bis zum _____ erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.06.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten: dienstags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.30 Uhr bis 16.30 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ durch Abdruck im Bekanntmachungskasten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.gadebusch.de in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Rehna, den _____ Siegel - OBVI -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Der Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern hat den Bebauungsplan Nr. 7 mit Bescheid vom _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

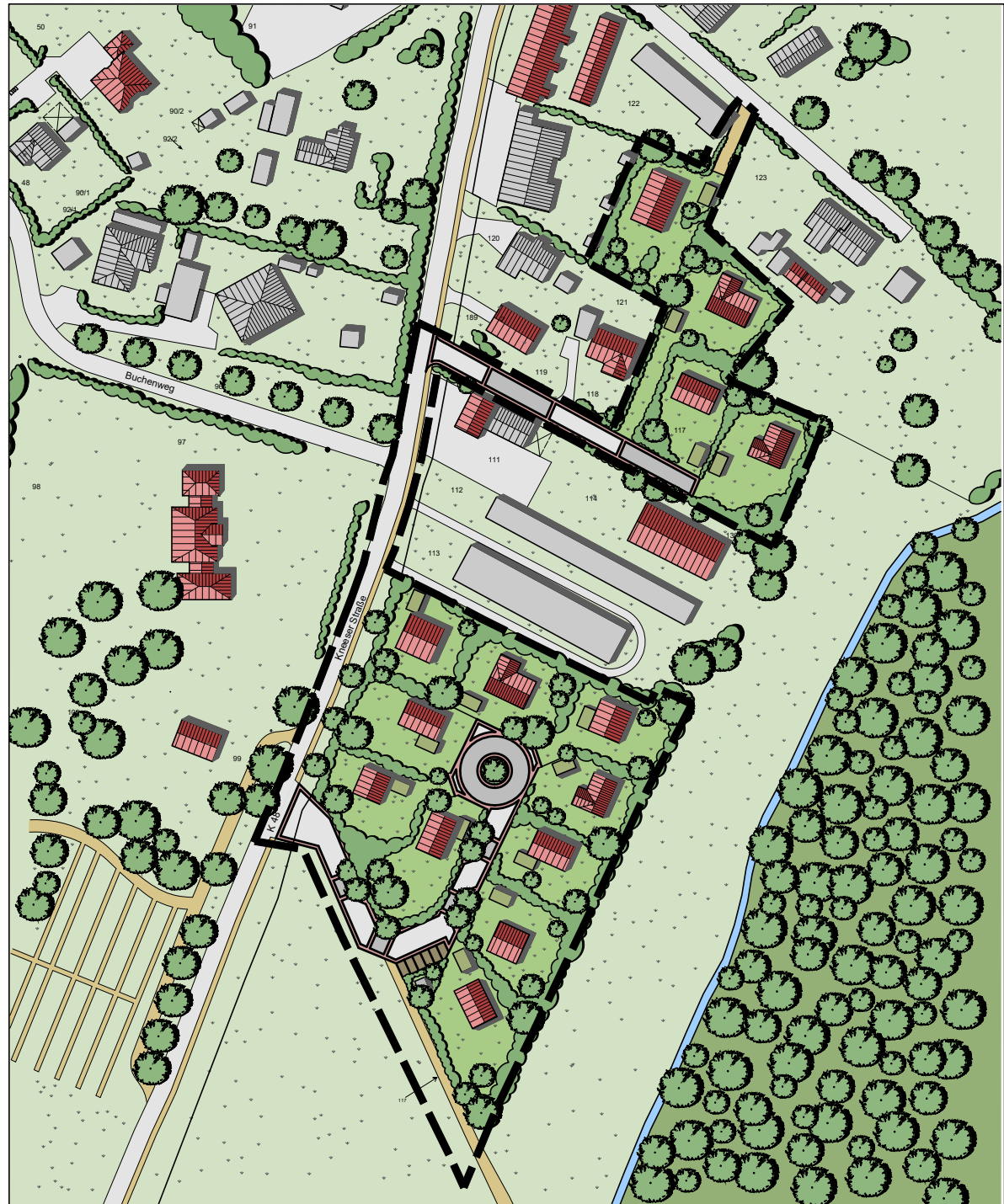
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

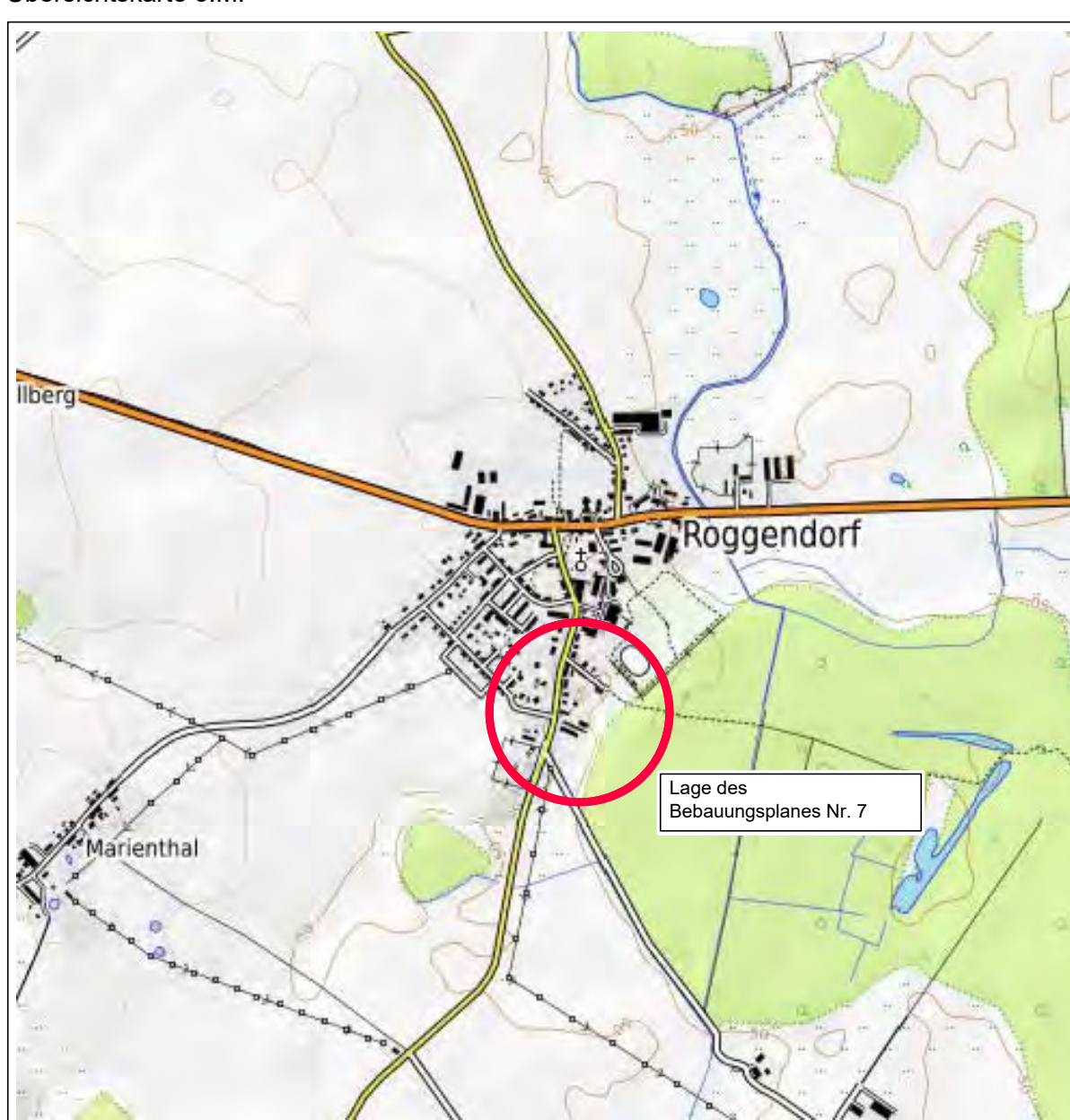
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitnäh am _____ in Kraft getreten.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Städtebaulicher Entwurf o.M.



Übersichtskarte o.M.



ENTWURF DER SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich der Kneesser Straße (K48), östlich des Bebauungsplanes Nr. 6 und dem Friedhof, auf der Flur 5, Flurstück 116, Teilfläche 117 und auf der Flur 6, Flurstück 117, 138 und 188."

Stand:	November 2022	Planungsbüro:	
	Januar 2023		
	Februar 2023		
	März 2023		
	Mai 2023		
	Juni 2023		
	Juli 2023		
	August 2023		
	November 2023		
	Januar 2024		