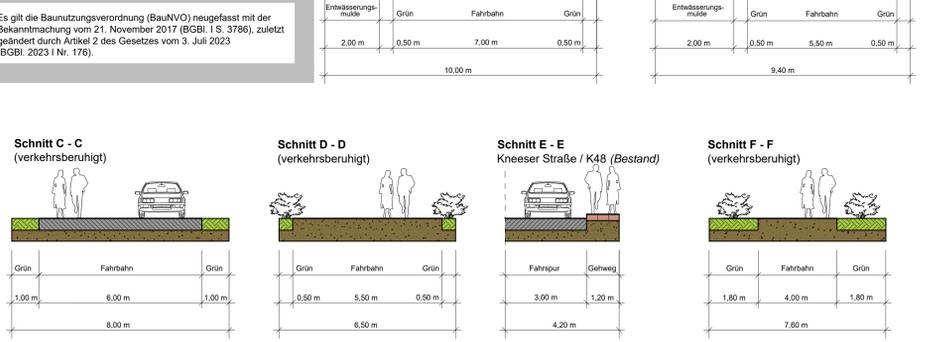


PLANZEICHNUNG - TEIL A



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

Table defining building types: WA (Allgemeine Wohngebiete), ZWO (Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table defining mass parameters: GRZ (Grundflächenzahl), ZWO (Zahl der Vollgeschosse), Dachneigung, GGH (maximale Gesamtgebäudehöhe), OKFF (oberste Fertigfußboden Erdschloß).

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Table defining building types and boundaries: offene Bauweise, Baugrenze.

VERKEHRSLÄCHEN

Table defining traffic areas: Straßengrenzlinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich / öffentlich.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTWORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGS- ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Table defining service areas: Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser (Pumpwerk), Abfall (Abfallbehälterstandplätze).

GRÜNLÄCHEN

Table defining green areas: Grünfläche.

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

Table defining nature and landscape measures: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table defining other symbols: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Table defining takeover measures: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, Ortsdurchfahrt.

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Table defining non-normative representations: Flurstücksummen, vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen, Geländehöhen.

TEXT - TEIL B

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

- 1. Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, § 4 Abs 3 BauNVO,
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Auszuschließen sind, gemäß § 1 Abs 5 und 6 BauNVO,
1. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Für die Grundstücke hat die Grundstücksgröße mindestens 600 m² zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 9,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdschloßfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2.2 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.

2.3 Innerhalb WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche für
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. 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)
3.1 Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbauweisebautechnik errichtet werden.

3.2 Die Dacheindeckungen sind nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als begrüntes oder Reeddach zulässig. Metallischer sind in jeglicher Ausfertigung unzulässig. Im Pfannenbereich sind für die Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.

3.3 Die Dachneigung ist mit 23° - 50° festgesetzt. Bei II-geschossigen Gebäuden kann die Mindestdachneigung 18° betragen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für untergeordnete Vorbauten (z.B. Kapellengebäude, Friesengebäude, Zweiggebäude) bis zu 70° zulässig. Für begrünte Dächer ist eine Unterschreitung der UMindestdachneigung von 23° bzw. 18° zulässig.

3.4 Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

4. GRÜNDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 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.).

4.2 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 nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

4.3 Heckenpflanzungen 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.

4.4 Maßnahmen zum Schutz vor 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.

4.5 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.

4.6 Vermeidungsmaßnahme 2 Reptilien
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schmelzmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen.

4.7 Vermeidungsmaßnahme 3 Amphibien
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schmelzmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen.

HINWEISE

- 1. 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 dem 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.

2. 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. Neu entdeckte Bodendenkmäler oder auffällige Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter. (Begründung Punkt 5)

3. Telekommunikation
Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Errichtungsarbeiten 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 Bebauungsplangebiet den Anbietern so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

4. Altlasten
Werden Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige 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.

5. Kampfmittelbelastung
Vor Baubeginn ist sich Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauer für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

6. Lagernetz
Im Bebauungsplan befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagernetzes. Auf den Erhalt der Lagernetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind Sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

7. Gewässerschutz
Eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen oder RBV-Anlagen haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüssen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwassererkundungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wird ablenkendes Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkter/doch verändert werden.

8. Niederschlagswasser
Die Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer ist nach DWA-A 102 hydraulisch zu bemessen. Der Rückhalt einer möglichst hohen Menge des anfallenden Niederschlagswassers durch Speicherung in Zisternen oder stufenweise Retention wird empfohlen. Es gilt das Verschickungsverbot nach § 27 WHG. Für die Filterung des einzuleitenden Wassers sind Sedimentfänge o. Ä. vorzusehen.

9. externer Ausgleich
Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 13.202 m² Eingriffflächenäquivalent (EFA) für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für die Biotopverbesserung, wird extern, durch Kleingewässerrenaturierung gemäß Maßnahme 4.21 auf Basis der (Hinweise zur Eingriffsregelung Hfz M-V, Neufassung 2019), auf den Flurstücken 77 und 78 der Flur 2, Gemarkung Groß Salitz in der Gemeinde Kremz, erbracht. Die Maßnahme erfolgte im November/Dezember 2022.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 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. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 16. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Das Naturschutzausführungsgesetz (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 28.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich der Kneiser 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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.09.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern vom 23.05.2023 bis zum 16.07.2023 und im Internet unter www.gadebusch.de vom 23.05.2023 bis zum 10.07.2023 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. 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 08.06.2023 bis zum 10.07.2021 während folgender Zeiten: dienstags von 9.00 Uhr bis 12.30 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 23.05.2023 durch Abdruck im Bekanntmachungskasten örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gadebusch.de in das Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

6. Es wurde eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2024 bis zum 18.04.2024 während folgender Zeiten: dienstags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern vom 23.02.2024 bis zum 21.04.2024 bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.gadebusch.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich am 23.02.2024 ins Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

8. 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 -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 28.05.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

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

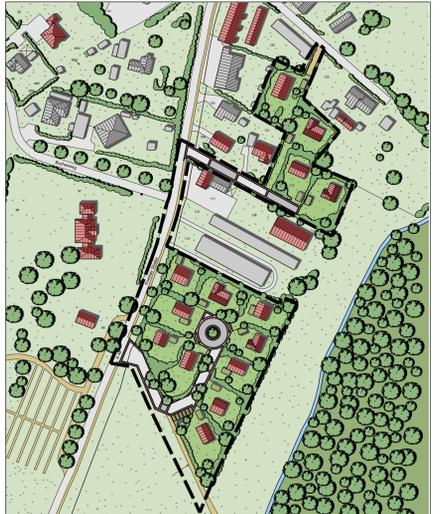
12. Die Bauwerksplattsatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

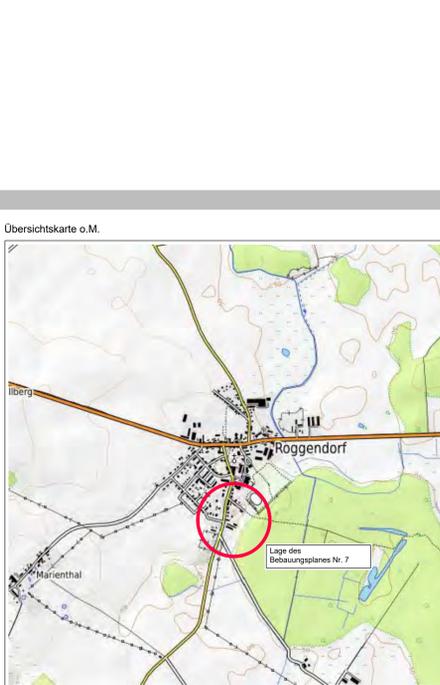
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ örtlich bekannt gemacht worden. 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 mitlin in _____ in Kraft getreten.

Roggendorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Städtebaulicher Entwurf o.M.



Übersichtskarte o.M.



SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet: "Wohngebiet An den Gärten, östlich der Kneiser 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".

Table with columns for date and month: Stand: November 2022, Januar 2024, Februar 2023, März 2023, Mai 2024, Juni 2023, Juli 2023, August 2023, November 2023.

