

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000

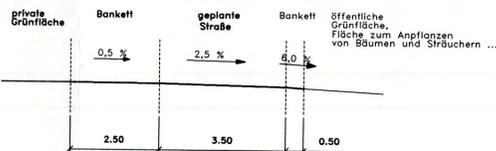
BEBAUUNGSPLAN Nr.02 /2004 - Am Bauernwald - (Dorfgebiet Süd-Ost)

Satzung der Gemeinde Roggentin (Landkreis Mecklenburg-Strelitz) über den Bebauungsplan Nr. 02/2004 für das Dorfgebiet - Am Bauernwald -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137) zuletzt geänd. durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. IS. 1359) aufgrund der LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102, durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.02 für das Dorfgebiet Roggentin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem dem Text (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.



Straßenquerschnitt Planstraße (M 1:100, schematische Darstellung)



TEIL B - PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16, §17 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl (§16, §17, §19 BauNVO)

3. Bauweisen ; Baugrenzen (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

o Offene Bauweise (§22 (1) und (2) BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser (§22 (2) BauNVO)  
Hausgruppen (§22 (2) BauNVO)  
Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9(1) 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche  
— Straßenverkehrsfläche vorhanden  
— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
— verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— oberirdisch (Elektrofreileitung) (§9 (1) Nr.13 und (6) BauGB) wird mit Baubeginn umverlegt  
— unterirdisch (Wasserleitung) (§9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

6. sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Begrünlager, örtliche Versorgungssträger, Allgemeinheit) (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)  
— Flächen mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund schädlicher Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)  
— Grenze räumlicher Geltungsbereich (§9 (7) BauGB)

7. Grünflächen

— Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)  
Grünanlagen Straßenkörper  
— Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (25) Buchstabe b und (6) BauGB)  
— Anpflanzungsgebot für Sträucher (§9 (1) Nr.25 BauGB)  
— Erhaltungsgebot für Bäume (§9 (1) Nr.25 BauGB)

9. Darstellung ohne Normcharakter

— vorhandene Wohn- und Nebengebäude  
103 Flurstücks - Nr.  
Flurstückslinien  
— vorhandene Kläranlage  
— Flurstück  
— Flurstück (§86 (4) LBauO M-V)

10. Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung entsprechend §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. In MD-Geleiten werden die nach §5 Abs.2 Nr.8 und 9 zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des §1 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen.  
1.2. Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird für die geplante Bebauung in dem Dorfgebiet an der L25 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzt, dass Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen - hier: Für die Fenster in Wohnhäusern, die zur Seite der Landesstraße L25 angeordnet werden, werden, als passiver Lärmschutz, Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3, festgelegt.  
1.3. Für die Flurstücke 49/2, 49/3, 49/4, 49/6 der Flur 4 und die Flurstücke 2/10 und 2/11 der Flur 8 wird, aufgrund schädlicher Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, keine Wohnbebauung zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Durch untergeordnete Bauten (Erker, Wintergarten, Balkone) darf die Bauweise um maximal 1,5m überschritten werden, wenn die Länge dieses untergeordneten Bauteiles nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Bauwerks beträgt.  
2.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§23 (5) BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der südlichen Baugrenze und Grundstücksgrenze, für die die Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wurden, sind Neben- und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 Bau NVO und bauliche Anlagen, die nach LBauO-MV in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig.  
2.3. Bauweise (§22 BauNVO)  
a) Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
b) Pro Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
c) Pro Hausgruppe sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig (§9(1) Nr.6 BauGB).  
d) Die maximale Länge je Hausgruppe wird auf 24m begrenzt.  
2.4. Die Firsthöhe darf die maximale Höhe von 9,5m über Obekante Gelände nicht überschreiten, als unterer Bezugspunkt wird die Fahrbahnhälfte der Landesstraße L 25 vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9(4) BauGB i.V.m. §66 LBauO M-V

3.1. Als Dachformen zugelassen sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWd).  
3.2. Die Dachneigung ist zwischen 25° und 49° zulässig.  
3.3. Die Dächer der Nebenanlagen sind in allen Dachformen zulässig.  
3.4. Die Neigung der Dächer der Nebenanlagen ist zwischen 0° und 45° zulässig.  
3.5. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

4. Werbeanlagen, §86(1) Nr.1 LBauO M-V

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,5m über mittlerer OK Grundstücksverkehrsfläche nicht überschreiten. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb des Traufbereiches zulässig.

5. Regenwassernutzung, §9(1) Nr.20 BauGB

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu nutzen bzw. zu versickern.

6. Grünordnung, §9(1) Nr.25 BauGB

6.1. Vorgartenbereiche, §9(1) Nr.20 BauGB  
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind zur Sicherung der Regenwasser- versickerung mit offener, wasserundurchlässiger Oberfläche anzulegen.  
6.2. Begrünung, §9(1) Nr.25 BauGB  
a) Öffentliche Grünflächen (Grünstreifen der L25) sind mit Rasensaart zu begrünen. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Baumpflanzungen sind zulässig.  
An der südlichen Grenzlinie des Plangebietes ist ein einreihiger Gehölzstreifen aus einheimischen Arten anzulegen und zu erhalten. Pro angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei hochstämmige Obstbäume oder ein heimischer Laubbau mittlerer Baumstuhlenqualität, Stü 12-14 cm, zu pflanzen.  
c) Die Maßnahmenflächen A und B zwischen Planstraße und der L25 sind mit einer Pflanzung, bestehend aus Wildobstbaum, Laubbau und Sträuchern nach folgender Pflanzliste zu versehen. Pflanzmaßnahmen sind mindestens ein Laubbau, 3 Wildobstbäume und 3 Sträucher oder 6 Wildobstbäume und 6 Sträucher zu pflanzen.  
Pflanzliste Sträucher  
— Haselnuss ( Corylus avellana)  
— Schwarzer Holunder ( Sambucus nigra)  
— Schlehen ( Prunus spinosa)  
Pflanzliste Wildobstbaum  
— Vogelkirsche ( Prunus avium)  
— Wildkirsche ( Prunus fruticosa)  
— Wildpflaume ( Prunus cerasifera)  
— Wildbirne ( Pyrus pyraeaster)  
— Wildapfel ( Malus floribunda)  
Pflanzliste Laubbau  
— Ahorn ( Acer platanoides)  
— Buche ( Fagus sylvatica, carpinus betulus)  
— Walnuss ( Juglans regia)  
— Eiche ( Quercus robur)  
— Birke ( Betula pendula)  
— Linde ( Tilia cordata)  
6.3. Zuordnungsfestsetzungen  
Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind. Das sind die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt.

7. Hinweise

7.1. Bodendenkmale  
Im Gebiet des Bebauungsplanes ist, mit historisch bedeutsamen Funden vorzeitlicher Besiedlungen bzw. prähistorischer Entwicklungen zu rechnen, entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.  
Aufgabe:  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen und die Fundstelle, bis zum Eintreffen der Vertreter, zu sichern. Verantwortliche hierfür sind gemäß §9 Abs.2 VO zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler, der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.  
7.2. Ablagerungen  
Bei Auftreten von Altablagerungen bei Grabungen ist die Gemeinde und durch die Gemeinde, der Landrat des Landkreises Mecklenburg Strelitz sofort zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), zuletzt geänd. durch Art.1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG Bau v. 24.06.2004 BGBl. IS. 1359)
- §2 Abs.2 und §22 Abs.3 der Kommunalverfassung M-V v. 08.06.2004 zuletzt geänd. durch Gesetz v. 23.05.06 GVBl. M-V 2006 S.194
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.127) zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. S.466)
- PlanZVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991, S.58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 18. April 2006 GVBl. M-V S.102
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) v. 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) geänd. durch Gesetz v. 27. Juli 1989 (BGBl. I S. 1034)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) v. 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90) zuletzt geänd. durch Erstes Gesetz zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau v. 25. Oktober 2005 (GVBl. M-V S. 536)

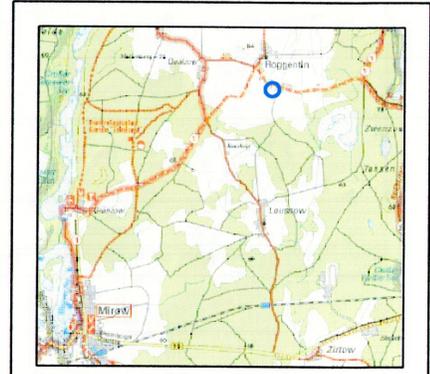
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 20.04.06 erfolgt. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. Satz1, BauGB wurde am 27.8.2004 nicht durchgeführt. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB und der Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB auf Forderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 12.6.07. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat am 25.07. den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.07. bis zum 27.08.07. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 27.08.07. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.8.07. in einem Abwägungsverfahren geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Der katastermäßige Bestand an ..... wird als richtig bescheinigt. Neustrelitz, den ..... Der Leiter des Katasteramtes (Siegel)
- Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.5.07 von der Gemeinde Roggentin als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Grmplan zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr.1 wurden mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Roggentin am 24.5.07 gebilligt. Roggentin, den 12.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 02 wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vom ..... Az. .... mit Maßgaben und Hinweisen erteilt. Roggentin, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Maßgaben wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung Roggentin vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Abarbeitung der Maßgaben aus der Genehmigung wurde am ..... durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz bestätigt. Roggentin, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.02 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 in der Zeit von ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Mitteln der Abwägung, auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§844; 246a; Abs.1,Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. Roggentin, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

Gemarkung Roggentin Flur 4 + 8

Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Flur 4 Nr.40 teilweise; Nr. 49/2; Nr.49/3; Nr. 49/4; Nr. 49/6 teilweise; Flur 8 1/1 teilweise; Nr. 2/3 teilweise; Nr. 2/4 bis Nr. 2/11 vollständig

Obersichtsplan



Gemeinde Roggentin  
Landkreis Mecklenburg Strelitz  
Bebauungsplan Nr. 02/2004  
- Am Bauernwald -  
Maßstab 1:1000

1. Änderung : März 2006	2. Änderung : Oktober 2006
3. Änderung : Januar 2007	4. Änderung : April 2007

Datum: 28. September 2004

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neustrelitz, den 09.07. Referatsleiter