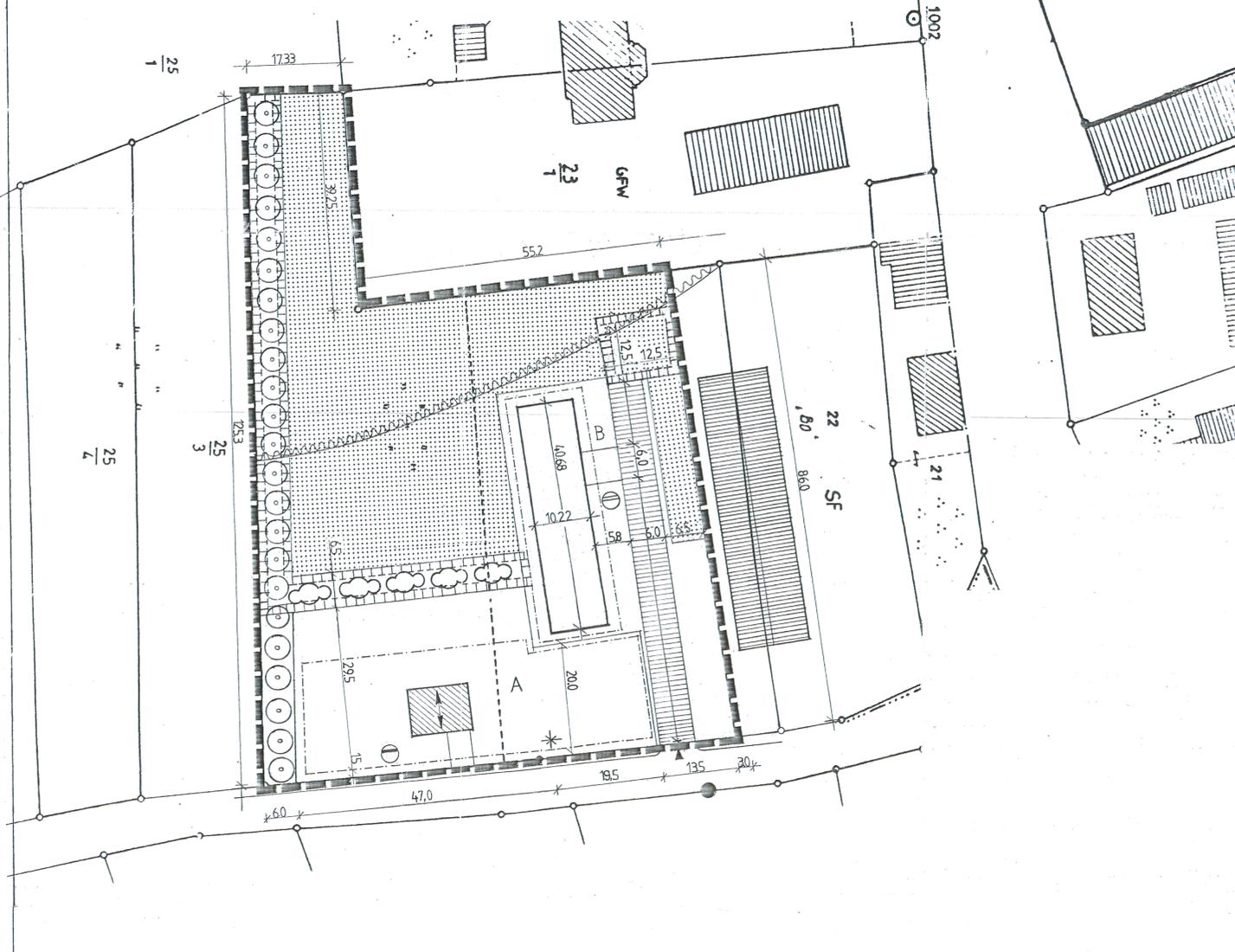


GEMEINDE ROGENTIN - ORTSTEIL LEUSSOW



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB

1. Bereich A - „Fläche für Wohnnutzung“

- Zwei Wohnhäuser
- eingeschossig, mit Carport,
- je 88 m² Grundfläche,
- Traufhöhe: 3,40 m,
- Firsthöhe: 5,35 m,

Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Bereich B - „Fläche für Tischlerei mit Zufahrt“

- Umbau von 50% des rückwärtigen Bereichs der Halle zur Tischlerei mit einer Grundfläche von 208 m²
- Beibehaltung der Nutzung der vordere Hälfte der Halle als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte

Baugesetzliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 LBauO

- Wohnhäuser
- Holzbalkenbauweise
- Satteldach, gisbelständig, Dachneigung 25°

- Tischlerei
- Verkleidung der Fassade mit einer Holzstülpenschalung

2. Eingriffsregelungen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 BNatSchG sind die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Standortgerechte Baumpflanzungen entlang der östlichen Begrenzung, ca. 15 Einzelbäume, teils Laub- teils Nadelbäume ab Erhalt der Baugenehmigung,

- Anpflanzung einer Feldhecke zwischen bebautem und unbebautem Bereich ab Erhalt der Baugenehmigung für die Umnutzung der Tischlerei.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Grundstückszufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen.

4. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 Landeswassergesetz M-V, von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen, als Brauchwasser genutzt werden und am Standort versickert werden.

5. Immissionsschutz

Die Tischlerei ist entsprechend den Anforderungen des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) so auszustatten und zu betreiben, dass - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), gelten für das ausgewiesene Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der von der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern durchgeführten „Schalltechnischen Beurteilung“ genannten Handlungsempfehlungen zur Einrichtung der Tischlereiwerkstatt einzuhalten. Es wurden alle im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung relevanten Lärmquellen (Maschinen, Geräte und technische Anlagen) sowie alle die Schallausbreitung am Standort beeinflussenden Faktoren berücksichtigt. Unter Durchführung der empfohlenen lärmvermindernden Maßnahmen wird der maximal zulässige Richtwert von 55 dB(A) mit einem prognostizierten Wert von 38 dB(A) unterschritten. Eine Störung der nächsten Nachbarschaft ist über eine bereits bestehende Vorbelastung hinaus nicht zu erwarten.

- Die Bestimmungen der DIN 45580 müssen eingehalten werden.

6. Trinkwasserschutzzone

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II im nordwestlichen Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein könnten, ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei Nutzung der Anlage.

Hinweise Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Gebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß ein Mitarbeiter oder Beauftragter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein kann, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Sonstige Planzeichen

- Baum (Bestand)

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen, gem. § 9 (6) BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- ▬ Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone II

Planzeichen ohne Normencharakter

- Anschlussstelle technische Infrastruktur
- * Wasseranschluss
- ▬ Plattenweg
- Flurstücksgrenze
- 22/3 Flurstücksnummer
- 12 Maßangabe

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 / 2000

„Leussower Schenke“ gem. § 12 BauGB

Gemeinde Roggentin / Ortsteil Leussow

Satzung

M 1 : 500

Rechtsgrundlagen

- BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23. 7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.V.v. 1.8.2002
- BauNVO i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BNatSchG i. d. F. d. Bekanntmachung vom 10.12.1990 (GGBl. I S. 56)
- LBauO M-V i. d. F. d. Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22, S. 1193)
- BImSchG i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V 1998, Nr. 21, S. 847), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), LBauO M-V, d. F. d. Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 in Verbindung mit dem 1. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 28. März 2001
- LBauO M-V i. d. F. d. Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), in Kraft getreten am 15. August 2002
- BImSchG i. d. F. d. Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)

Kartengrundlage

- Vergrößerung eines Auszugs aus der Flurkarte M 1:1.000 des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz Stand: 09.04.2001.
- Verwendung eines Auszugs aus dem Bodenordnungsplan, M 1:1.000 des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz Stand: 09. Januar 2002

Örtlicher Geltungsbereich

Flur C der Gemarkung Leussow, Flurstück 23 / 3

Planzeichenerkennung

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

- A „Fläche für Wohnnutzung“
- B „Fläche für Tischlerei mit Zufahrt“
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Anpflanzen: Feldhecke
- Anpflanzen: Bäume
- Landwirtschaftliche Weidenutzung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14)

- Zweckbestimmung: Sammelgrube Abwasser (Bestand)
- Zweckbestimmung: Sammelgrube Abwasser (Planung)

Verkehrflächen (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



am 23.06.2005 rechtskräftiges Exemplar an Herrn Reddig Bau0 übergeben

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.00 gem. § 1, Abs. 1 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 01.12.2000 in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde Mirow erfolgt.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und weitere Beteiligte sind mit Schreiben vom 22.01.01 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.01.01 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den eingetragenen Stellungnahmen beschlossen und zur Auslegung bestimmt (gem. § 3, Abs. 2 BauGB).
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.5. bis zum 22.7.01 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.5. bis 22.7.01 durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde Mirow ortsüblich bekannt gemacht worden.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.5.01 zur Abgabe einer Stellungnahme, gem. § 4 BauGB aufgefordert worden.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte in den Sitzungen der Gemeindevertretung am 26.6.01. Im Ergebnis der Abwägung erfolgte der Beschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Billigung der Begründung am 26.6.01. Gleichzeitig wurde beschlossen, geringfügige Änderungen einzuarbeiten. Das Ergebnis wurde mitgeteilt, gem. § 3 (2) BauGB, § 1 (6) BauGB.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Am 27.5.01 wurde der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1), zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen, in dem er sich verpflichtet, das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- & Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.
Roggentin 7.02.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit den textlichen Festsetzungen am 22.03.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.03.05 gebilligt.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Am 22.03.05 wurden die beabsichtigten wesentlichen Änderungen des Vorhabenträgers in den Plan eingearbeitet.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.7.05 zur Abgabe einer Stellungnahme, gem. § 4 BauGB aufgefordert worden.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.7. bis zum 22.9.05 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.7. bis 22.9.05 durch Aushang in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde Mirow ortsüblich bekannt gemacht worden.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte in den Sitzungen der Gemeindevertretung am 22.6.05. Im Ergebnis der Abwägung erfolgte der Beschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Billigung der Begründung am 22.6.05. Gleichzeitig wurde beschlossen, geringfügige Änderungen einzuarbeiten. Das Ergebnis wurde mitgeteilt, gem. § 3 (2) BauGB, § 1 (6) BauGB.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Am 27.5.05 wurde der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1), zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geändert. Er verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- & Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit den textlichen Festsetzungen am 22.03.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.03.05 gebilligt.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte für Leussow nach dem Stand vom 22.03.05 übereinstimmen.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum) Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Mecklenburg-Strelitz
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10(2) BauGB durch das Ministeriums für Arbeit und Bauleistungen Mecklenburg-Vorpommern erfolgte am 22.03.05 und wurde gemäß § 10 Abs. (3) BauGB durch Veröffentlichung in den amtlichen Aushängekästen der Gemeinde Mirow am 22.03.05 ortsüblich bekannt gemacht sowie die Stellungnahme der Öffnungszeit, bei der der Plan und der Erläuterungsbericht für die Dauer von zwei Wochen eingesehen werden können.
Roggentin 22.03.05 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister

Gemeinde Roggentin - Ortsteil Leussow
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Leussower Schenke“
Satzung

Datum: 26.04.2001
zuletzt geändert:
12.07.2001
17.01.2003
18.08.2003
23.04.2004
Zeichner: LZ
Projekt Nr.: 012308
Bearbeiter: LZ



SUDAU CONSULT STRELITZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1
17235 Neustrelitz

10 - Nr. 44