

# Satzung der Gemeinde Roggendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße nach § 13a BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.11.2017.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 11.09.2018 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2018 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße der Gemeinde Roggendorf nach § 13a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2018/14.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße der Gemeinde Roggendorf nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 05.11.2018 im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten und im Internet (<https://www.gadebusch.de/>) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom 06.09.2018 bis 06.11.2018 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet (<https://www.gadebusch.de/>) am 04.09.2018 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
  - dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird,
  - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße der Gemeinde Roggendorf nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 am 21.01.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 23.04.19 Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.06.2019 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg vom 30.04.2019 Az. .... bestätigt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße der Gemeinde Roggendorf nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgesetzt.
- Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung vom 04.06.2019 bis 04.06.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet (<https://www.gadebusch.de/>) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Roggendorf, 04.06.2019  
 Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße der Gemeinde Roggendorf nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



**PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

▬ Gebiet für Tischlerei und Bootswerkstatt mit Wirtschaftshof

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl  
 TH 5,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
 — Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▬ Ein- und Ausfahrtbereich

**PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

▬ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung  
 ○ Sträucher  
 ○ Bäume

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung  
 ○ Bäume

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

▬ Anpflanzen  
 ○ Sträucher

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬ Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

⊗ entfallende Bäume

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

HP D17 Höhenbezugspunkt (Höhenbezug HN 76)

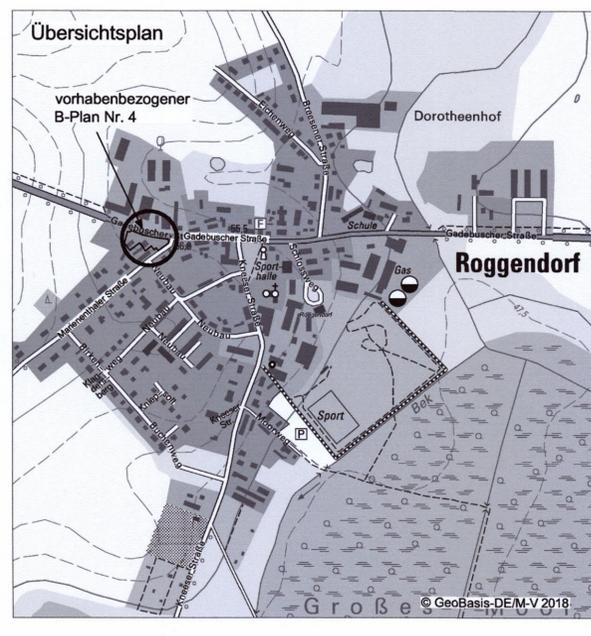
**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

○ unterirdische Leitungen  
 ○ Trinkwasserleitung - Rückbau

A, B Bezeichnung Gebäude  
 C geplantes Gebäude

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Tischlerei — Gebietscharakter  
 Bootswerkstatt — Traufhöhe  
 a — Bauweise  
 — Grundflächenzahl



## Teil B - TEXT

- I. In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:**
- Art der baulichen Nutzung**
    - In dem Vorhabenbezogenen Gebiet sind eine Tischlerei, eine Werkstatt für den Bau und die Reparatur von Holzböden, Lagergebäude sowie die für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderliche Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
    - In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind folgende Nutzungen zulässig
      - Werkstattgebäude für Tischlerei und Bootsbau
      - Lagergebäude
      - Wohnung für den Betriebsinhaber
      - Aufenthalts- und Sanitärräume für die Mitarbeiter
      - Stellplätze
      - Nebengebäude und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung
    - Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen, Zufahrten und Stellplätze sowie Flächen für technische Nebenanlagen zulässig.
    - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a Satz 1 sind die festgesetzten Nutzungen nur zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
    - Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben ist das Gutachten Nr. 16-08-2 des Ingenieurbüros für Schallschutz (Ibs) von Dipl.-Ing. Volker Ziegler.
    - Konkrete Angaben zu möglichen Kampfmittelbelastungen sind beim Munitionsbergungsdienst M-V erhältlich. Eine Erkundung wird vor Baubeginn empfohlen.
  - Bauweise und Maß der baulichen Nutzung**
    - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBAuO M-V findet die Regelung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBAuO M-V keine Anwendung für:
      - das bestehende Betriebsgebäude (A) und die Holzschene (B) in Bezug auf die Grundstücksgrenze zum Flurstück 160, Flur 6, Roggendorf
 Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist für den Bestand und dem Neubau bei einem Abriss der bestehenden Gebäude A und B zulässig.  
 Für alle anderen Bauvorhaben gilt die offene Bauweise.
    - Gemäß § 18 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Deckenhöhe des Drainageschachtes D 17 im Gehweg der Gadebuscher Straße auf der östlichen Seite der Einfahrt als unterer Bezugspunkt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
    - Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB**
      - Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern ist als Gehölzfläche auf Dauer zu erhalten. Eine Umwandlung der Fichtenhecke in eine Strauchhecke mit Überhältern (einheimische Laubgehölze als Heister bei ausschließlicher Verwendung gebietsheimischer Gehölze mit Herkunftsnachweis - HKG Norddeutsches Tiefland) ist zulässig.
      - Die Fläche mit Anpflanzgebot für Sträucher ist unter Einbeziehung des Bestandes als einreihige Strauchhecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
    - Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.
  - Hinweise**
    - Allgemeine Hinweise**
      - Baubefreiungen (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
      - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
      - Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnliche Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungstellen.
      - Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
      - Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
    - Artenschutzrechtliche Hinweise**
      - Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Tierarten ist eine Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03 bis 01.09 nicht zulässig.
      - Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind eine Baufeldfreimachung und eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft.
      - Vor Abriss und Umbau der vorhandenen Gebäude hat eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Ein Nachweis der Kontrolle ist dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee zeitnah zu stellen. Die ausführenden Betriebe sind nachweislich über die artenschutzfachlichen Vorschriften zu informieren.
      - Bei Umbau- und Abrissarbeiten insbesondere älterer Gebäude kann das Eintreten von Verbotstierbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheit können sich u.a. für gebäudebewohnende Fledermausarten und gebäudeinwendige Vogelarten des Siedlungsbereiches (v.a. Mehl- und Rauchschwalbe, Schleiereule, auch Hausrotschwanz, etc.) ergeben. Eine Besiedlung durch Fledermäuse (als Hangplatz, Tagesversteck oder Wochenstube) ist insbesondere an den Trauf- und Giebelbereichen mit weitgehend intakter Dacheindeckung sowie auch an Rissen und Fugen im Mauerwerk und an den Fenstern zu erwarten (siehe Merkblatt des Biosphärenamtes zum Artenschutz für Bauherren).
      - Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Streubewiese am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehle Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
    - Pflanzmaßnahmen**  
 Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:
      - Für die Ersatzpflanzung der Festsetzung 3.1 muss das Pflanzgut der Gehölze den BdB-Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
      - Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
      - Die Kompostationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege 3 Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Kopie

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Rechtsverbindlich:              | Juni 2019     |
| genehmigungsfähige Planfassung: | November 2018 |
| Entwurf:                        | August 2018   |
| Planungsstand                   | Datum:        |

**Satzung der Gemeinde Roggendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Tischlerei und Bootswerkstatt" in Roggendorf an der Gadebuscher Straße/Marienthaler Straße nach § 13a BauGB**

|  |   |  |
|--|---|--|
| Kartgrundlage:<br>Luftbild mit Kataster<br>Gemarkung Roggendorf<br>Flur 6<br>Maßstab: 1 : 1000 | Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz<br>Bürgermeisterschaft Stadt- und Landschaftsplanung<br>19205 Gadebusch, Mecklenburg<br>Tel. 0385 4882000<br>E-Mail: g.schwarz@roggendorf.de | Zeichner:<br>Dipl.-Ing. Frank Ortelt<br>Bürgermeisterschaft Stadt- und Landschaftsplanung<br>19205 Gadebusch, Mecklenburg<br>Tel. 0385 4882000<br>E-Mail: f.ortelt@roggendorf.de |
|--|---|--|