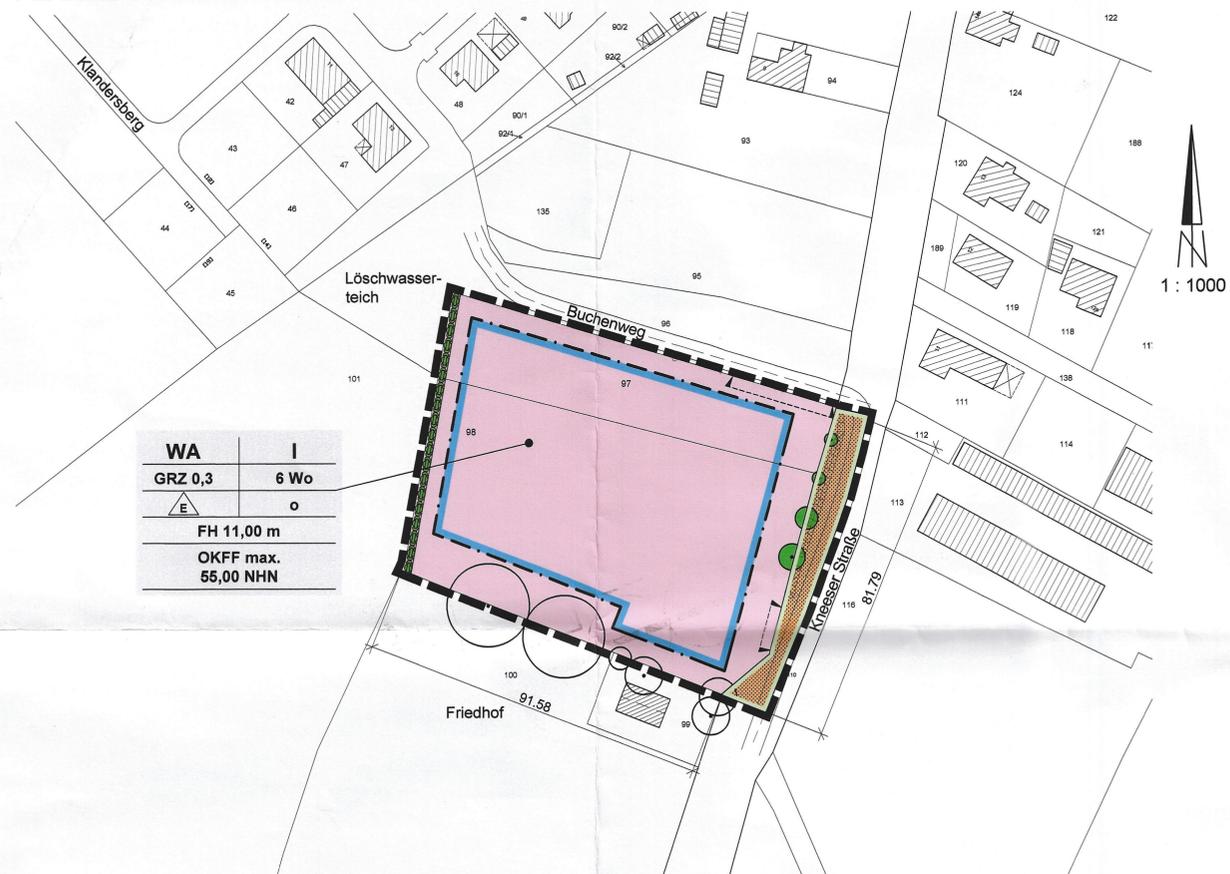


PLANZEICHNUNG - TEIL A



WA	I
GRZ 0,3	6 Wo
FH 11,00 m	
OKFF max. 55,00 NHN	

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude (siehe Text - Teil B 1.2)	§ 9 (1) 6 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
FH 11,00 m	maximale Firsthöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
OKFF max. 55,00 NHN	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (siehe Text - Teil B 2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 (1) 11 BauGB

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

●	Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronendurchmessers)	§ 9 (1) 25a/b BauGB
●	Anpflanzung sonstiger Bepflanzungen Hier: Hecke	§ 9 (1) 25a/b BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

97	Flurstücksnummer	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
■	vorhandene Gebäude mit Nebenanlagen	
○	Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (Darstellung des Kronendurchmessers)	

TEXT - TEIL B

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)**
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
- Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen:
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.
- 1.2 Es sind maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- 2.1 Die festgesetzte max. Firsthöhe (oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches), bezogen auf OKFF (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) 55,00 NHN, darf nicht überschritten werden.
2.2 Die maximale Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) darf 55,00 NHN nicht überschritten werden.
- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO-MV)**
- 3.1 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Schwarz zulässig. Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen als nicht störende Anlagen sind zulässig.
3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. HINWEISE**
- 4.1 Bei ehem. Gewerbeflächen, insbesondere Tankstellen oder Auffüllungen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20. Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremddanteile wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen. Sind möglicherweise gefährliche Stoffe wie Schlacken oder Asbest enthalten sind besondere Sorgfalt und Maßnahmen erforderlich.
4.2 Grundstückseigentümer und alle am Baubeteiligten sind bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) unverzüglich zu informieren (03841 / 3040 6620, -0). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung können z.B. LAGA-Einstufungen ab Z2 oder auffällige Farbe oder Geruch sein.
4.3 Die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) sollte bei abfallrechtlichen Einstufungen ab Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 vorsorglich hinzugezogen werden, um frühzeitig zu prüfen, ob Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können.
4.4 Auf den Baugrundstücken sind während der Bauphase die vorhandenen nicht überbauten unbefestigten Flächen (künftige Vegetationsflächen der Baugrundstücke), welche im bisherigen Bestand auch unbefestigt waren durch ortsfeste Abzäunung gegen Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Dies sind mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche.
4.5 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde
4.6 Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)
4.7 Bei Pflanzarbeiten sind die DIN 18 915 und die DIN 18 916 zu beachten. Die zu schützenden Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der ganzen Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

- 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 5.1 Freiflächen der Baugrundstücke müssen im Wesentlichen gärtnerisch gestaltet und von Pflanzen bewachsen sein.

PRÄAMPEL

Satzung der Gemeinde Roggendorf über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Alte Tankstelle, Kneeser Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. November 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Roggendorf für das Gebiet "Alte Tankstelle, Kneeser Straße" bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt:
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom **03. November 2017** (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom **21. November 2017** (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom **18. Dezember 1990** (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **04. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom **15. Oktober 2015**, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom **05. Juli 2018** (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom **13. Juli 2011** (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

VERFAHRENSHINWEIS:
Das Verfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten vom 03.11.2017 bis zum 10.11.2017 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.11.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Von der Unterrichtung und Abgabe einer Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2017 bis zum 10.11.2017 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.11.2017 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 03.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roggendorf, den 14.05.2020

Dico Luo
- Bürgermeister -

Roggendorf, den 05.05.2020

U. Schirrm
- ÖBVI Apollony -

Roggendorf, den 14.05.2020

Dico Luo
- Bürgermeister -

Roggendorf, den 13.10.2020

Dico Luo
- Bürgermeister -

Roggendorf, den 13.10.2020

Dico Luo
- Bürgermeister -

10. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Bebauungsplan Nr. 6 mit Bescheid vom 19.06.2020 zur Genehmigung eingereicht. Gemäß § 6(4) BauGB ist die Genehmigung durch Verfristung nach 3 Monaten am 26.09.2020 eingetreten.

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen sind am 13.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Weiter ist auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 09.11.2020 in Kraft getreten.

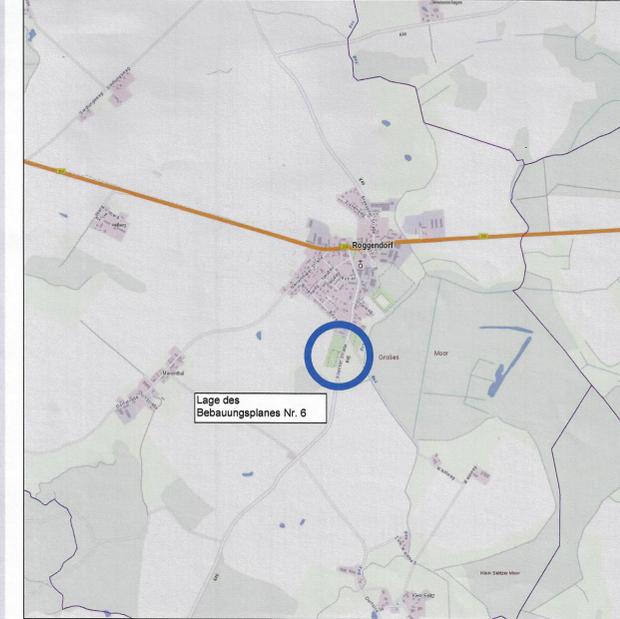
* durch öffentlichen Aushang
vom 13.10.2020 - 09.11.2020

Roggendorf, den 09.11.2020

Dico Luo
Bürgermeister



Übersichtskarte 1:25000



SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

für das Gebiet
"Alte Tankstelle, Kneeser Straße"

Stand: Oktober 2019
November 2019
März 2020

Planungsbüro:

