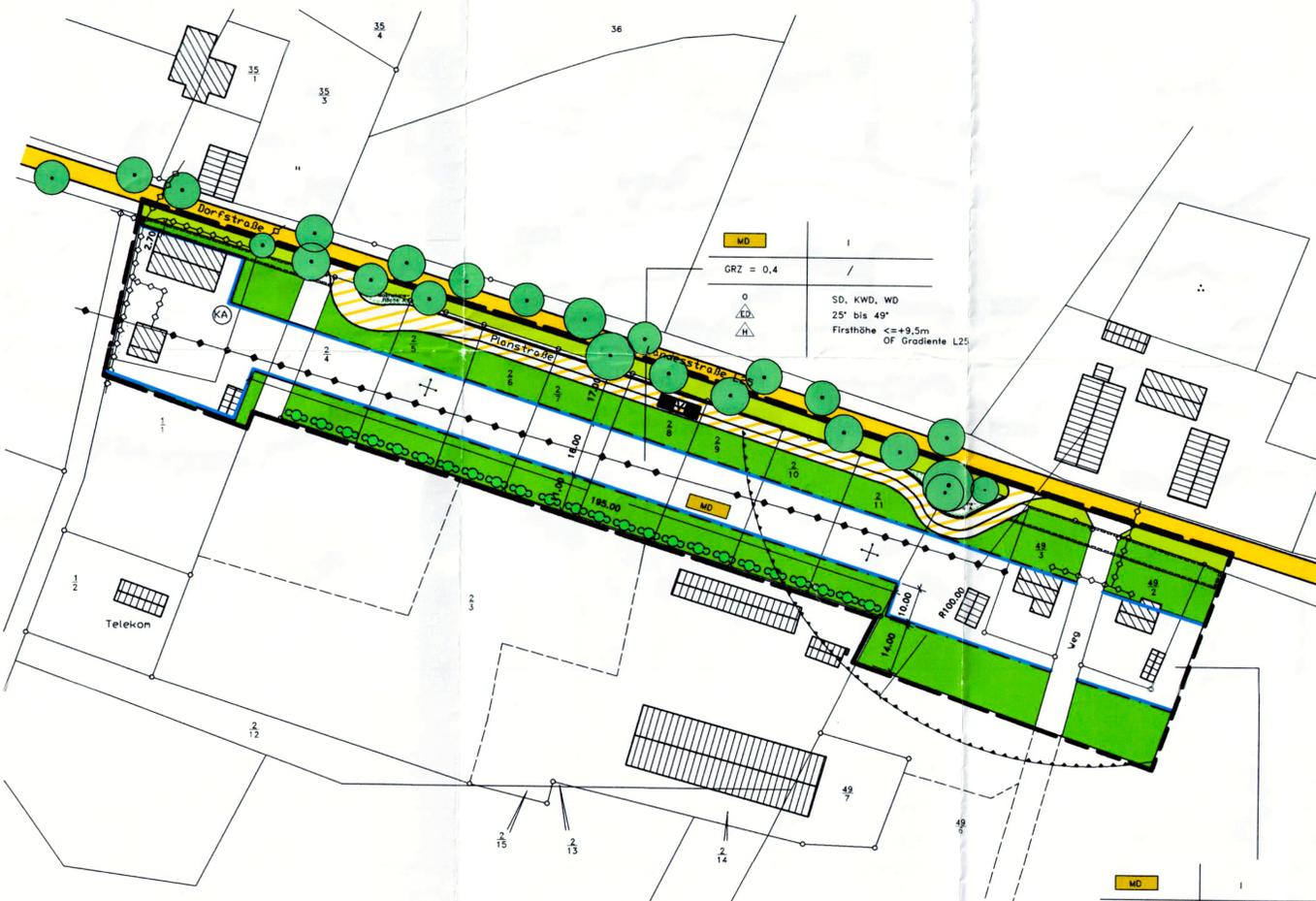


TEIL A – PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1000

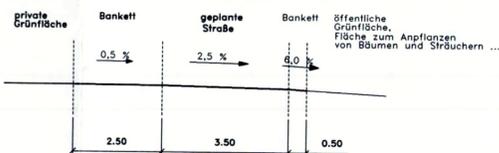
BEBAUUNGSPLAN Nr.02 /2004 – Am Bauernwald –
(Dorfgebiet Süd-Ost)

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 geändert 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)



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen 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

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 ; Bauformen (§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
Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— oberirdisch (Elektrotriefelleitung) (§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 (Begrünteter: örtliche Versorgungssträger, Allgemeinheit) (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
— Flächen mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund schädlicher Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes, keine Wohnbebauung zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Durch untergeordnete Bauteile (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 Bau- 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 Oberkante Gelände nicht überschreiten, als unterer Bezugspunkt wird die Fahrbahnhälfte der Landesstraße L 25 vor dem jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V

3.1. Als Dachformen zugelassen sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KW).
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.25a BauGB
a) Öffentliche Grünflächen (Grünstreifen der L25) sind mit Rasensaal zu begrünen. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rosenflächen, 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 200m² Grundstücksfläche sind zwei höchstzulässige Obstbäume oder ein heimischer Laubbau mittlerer Baumstuhlenqualität, StU 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 zu pflanzen.
Pflanzliste Sträucher
— Haselnuss (Corylus avellana)
— Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
— Schlehen (prunus spinosa)
Pflanzliste Wildobstbaum
— Vogelkirsche (prunus avium)
— Wildkirsche (prunus fructicosa)
— Wildpflaume (prunus cerasifera)
— Wildbirne (prunus prostrata)
— 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.2414), zuletzt geändert 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 geändert 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. I, 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) geändert durch Gesetz v. 27. Juli 1989 (BGBl. I S. 1034)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) v. 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90) zuletzt geändert durch Erstes Gesetz zur Deregulierung und zum Bürokratieabbau v. 25. Oktober 2005 (BVBl. 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 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 4 Satz 1, BauGB wurde am 27.8.2004 nicht durchgeführt.
Roggentin, den 13.6.07. 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 13.5.07.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat am 25.07.07 den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.07.07 bis zum 22.08.07. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 27.08.07.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.8.07 in seinem Abwägungsverfahren geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
Neustrelitz, den Der Leiter des Katasteramtes (Siegel)
- Der vorliegende 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 Grundaussatz zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 02 wurden mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Roggentin am 24.5.07 gebilligt.
Roggentin, den 13.6.07. Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Genehmigung des vorliegenden 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 satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Roggentin vom erfdll. 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 vorliegenden 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 Mängeln der Abwägung, auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungen 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 2007
3. Änderung	Januar 2007
4. Änderung	April 2007

Datum: 28. September 2004