SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

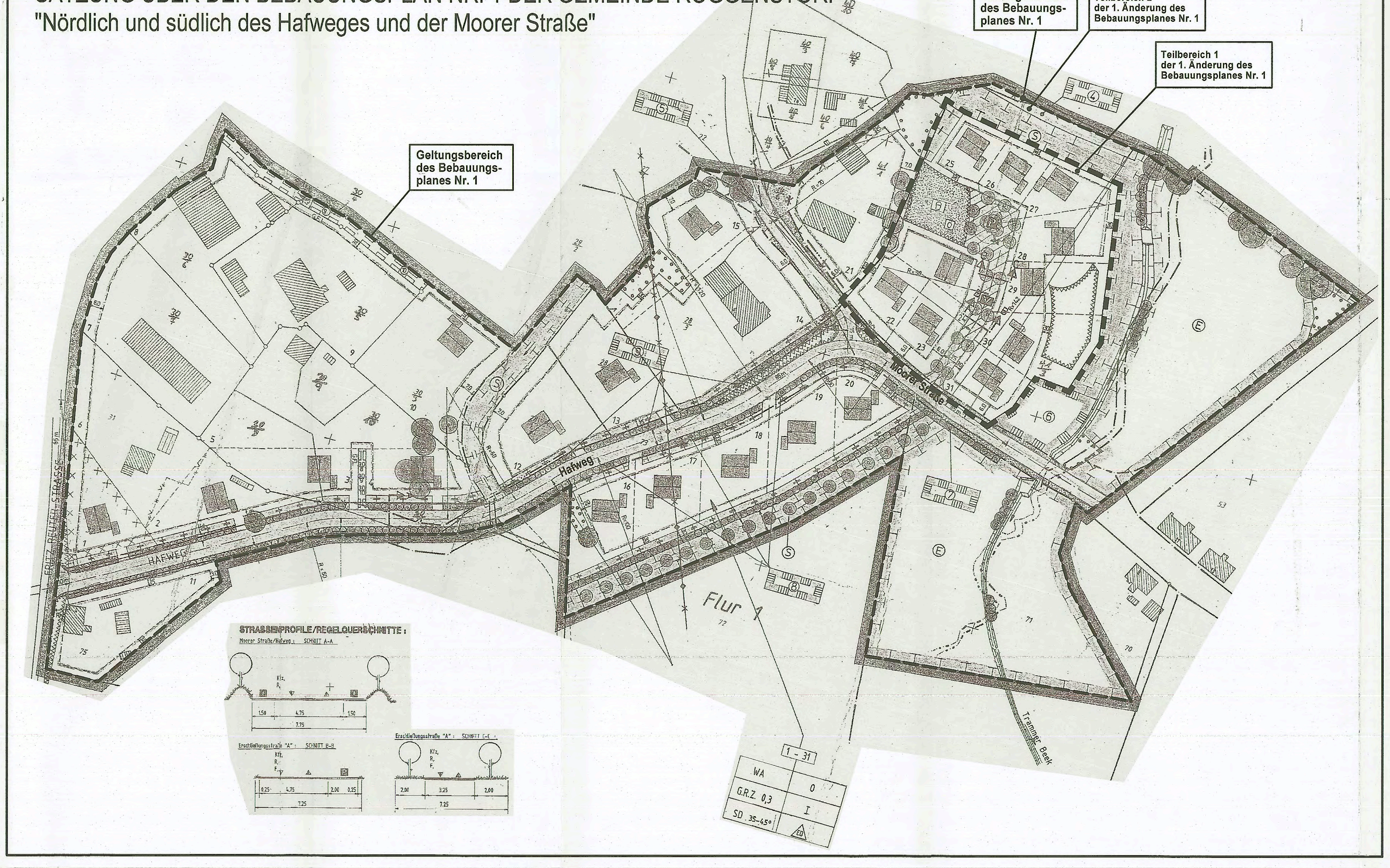
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
FÜR DEN TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2		
für die Grundstücke 1 bis 32		
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA	
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse	I	
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	
Bauweise	ED o	1Ä)
Dachneigung	DN 25°- 45°	~~DN 35°- 45°~~
Dachform	Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach	Satteldach

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF
"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
0,3	Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,3 als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigten Bereich	
ö	öffentliche Verkehrsfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
S	Sukzession	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Flächen ohne tragfähigen Baugrund	Par. 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Roggenstorf	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
41/18	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
22	Kennzeichnung der geplanten Grundstücke nach lfd. Nr. (22 bis 32)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 25° - 45°	Dachneigung (DN) zwischen 25°- 45°

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
Hydrant - 1314	Vermutliche Lage der Hydranten (mit lfd.Nr.) des Zweckverbandes Grevesmühlen; Hydrant 1314 - innerhalb des Teilbereiches 1 Hydrant 809 - innenhalb der Teilbereiches 2
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte (4Stck) des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -innerhalb und außerhalb des Teilbereiches 1-
TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Fahrflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3.2 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung und Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras- /Kraut- und Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

3.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden), darf maximal 0,50 m betragen.

4.2 Die Drempelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante der Decke des Erdgeschosses, darf höchstens 0,50 m betragen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Die Garagen sind in Ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

2. Im Bereich der Grundstücke 16-32 ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf (Wasserschutzgebiets-verordnung Dassow-Prieschendorf-WSGVO Dassow-Prieschendorf) vom 18.04.2013 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf -York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

6. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am 29.04.2015 erfolgt.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Stadt Grevesmühlen während der Dienststunden in der Zeit vom 08.05.2015 bis zum 22.05.2015 unterrichten kann.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2015 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Roggenstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Roggenstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2015 bis zum 17.07.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am 09.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Roggenstorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.03.2016 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 Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 17.03.2016 (Stempel) Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 10.11.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am 10.11.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am 22.03.2016 ausgefertigt.

Roggenstorf, den 22.03.16 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am 02.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.04.2016 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

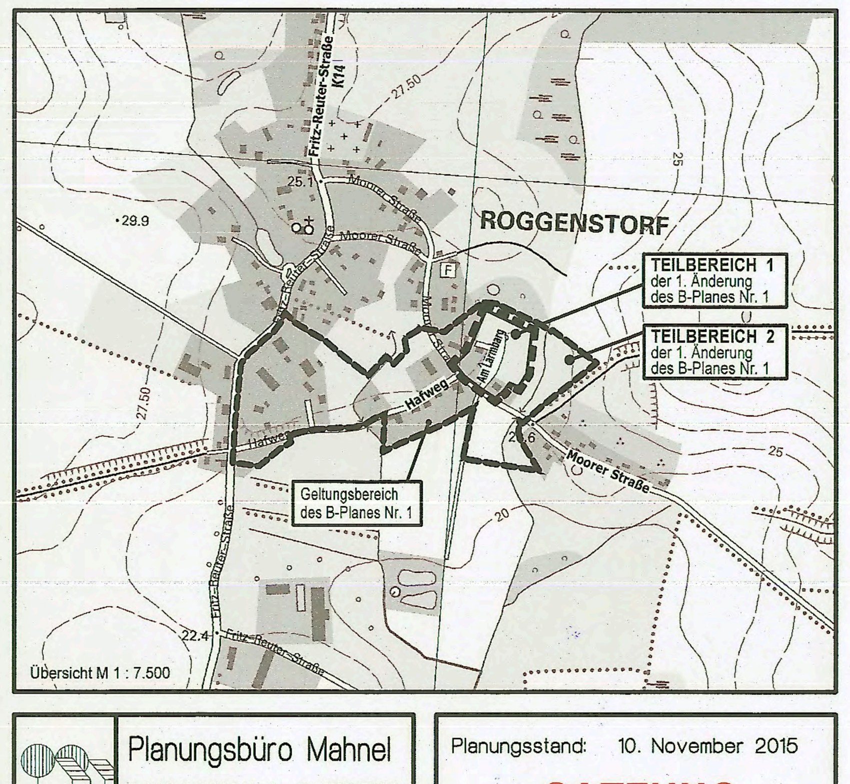
Roggenstorf, den 04.04.2016 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE ROGGENSTORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB UND § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Roggenstorf am 10.11.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE ROGGENSTORF



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. November 2015

SATZUNG