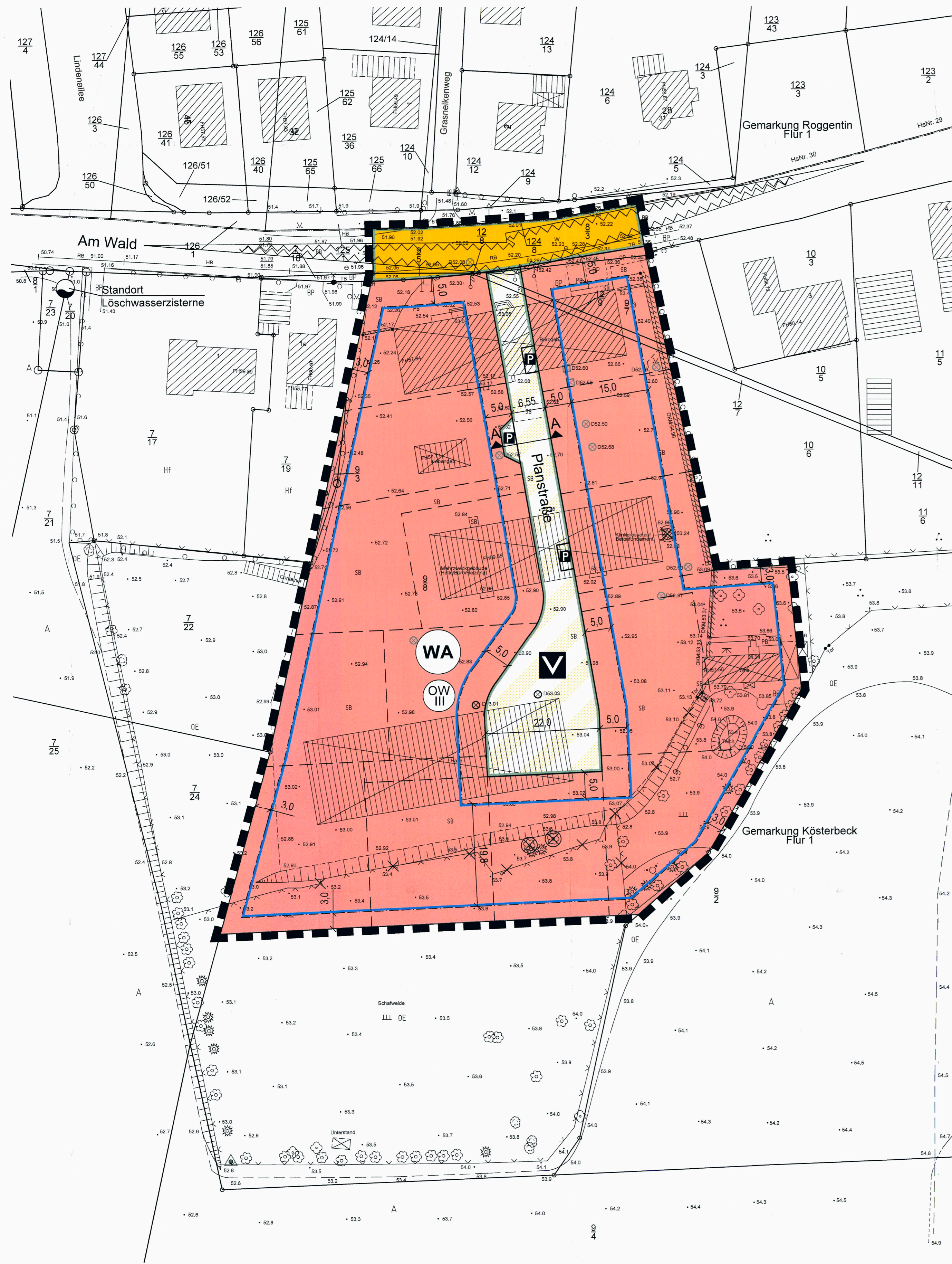


SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET „KÖSTERBECK - AM WALD“

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche, öffentlich

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

■ Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

P Parkplatz

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

SD zulässige Dachformen: Satteldach

WD Walmdach

KWD Krüppelwalmdach

■ vorhandene bauliche Anlagen

× künftig entfallend

--- vorgeschlagene Parzellierung

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

5.0 Bemaßung in m

52.80 vorhandene Geländehöhen in m über NN

▲ Straßenquerschnitt

⊗ Baum nach § 18 NatSchG M-V geschützt, künftig fortfallend

⊗ Baum im Bestand, nicht gesetzlich geschützt

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

OW III Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock; digitale topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2019; eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAU-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (OVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2019 (OVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Roggentin vom 04.11.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“, gelegen im Süden von Kösterbeck und begrenzt durch die Straße „Am Wald“ im Norden, Wohnbebauung im Westen und Osten sowie durch eine Wiesenflechte im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind Betriebe des Behältergewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass im Wohngebiet Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellenden Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken.

1.3 Innerhalb des WA-Gebietes sind Abragungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m über anstehendem Gelände ohne eigene Abstufungskante und ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zulässig.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 u. 14 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Planstraße bzw. der Straße „Am Wald“ definiert.

2.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils mindestens zwei Pkw-Stellplätze zu errichten.

2.3 Innerhalb der Planstraße sind drei öffentliche Pkw-Parkplätze herzustellen.

2.4 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

2.5 Zur Absicherung der Löschwasserversorgung ist südlich der Straße „Am Wald“ auf den Flurstücken 7/7 und 7/15, Flur 1, Gemarkung Kösterbeck, eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 50 m³ herzustellen.

2.6 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zentral über die Planstraße mit einem gedrosselten Abfluss von max. 2 l/s in die Vorflut einzuleiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

5.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau (Mindestqualität 3xv, StU, 16/18) oder Obstbaum (Mindestqualität 3xv, StU, 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Es sind vier Nischenbrüthöhlen (z.B. von Fa. Schwegler 1 N, marder-/ elstersicher) und drei Sperlingskollonienhäuser (von Fa. Schwegler oder gleichwertig 1 Sp. in Holzbeton grau) an verbleibenden Bäumen oder aufzustellenden Masten in 3 m Höhe im Randbereich des Plangebietes anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Nischenhöhlen sind argreich vor der Beendigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der brütenden Zeit, ist die Ersatznischenhöhle bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Nach Fertigstellung der Wohngebäude sind die o.g. Kästen an die Fassaden der Wohngebäude umzuhängen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAU-M-V)

6.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Zulässig sind außerdem Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

6.2 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.

6.3 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.

6.4 Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den Grundstückseiten entlang der Planstraße und der Straße „Am Wald“ maximal 1,25 m, abweichend davon ist die Festsetzung unter Punkt 2.1 zu beachten.

6.5 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.

6.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.

6.7 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.8 Es wird auf § 94 der LBAU-M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAU-M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“. Die rechtliche Grundlage bildet die Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 in Verbindung mit TGL 43850/01 sowie TGL 43850/06.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken versickern sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Brutvögel:

Um die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten Hausrotschwanz, Hausperling, Bachstelze und Grünfink gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei Bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist die Bauvorbereitung, also der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen, nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig. Neubaumaßnahmen können bei Einhaltung dieser Vorgabe auch außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen.

Fledermäuse:

Zum Schutz von Einzellern der Artengruppe und einem möglichen Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- / Störungsverbot) sind zentrale und südliche Abrissgebäude vor dem Abriss auf ein aktuelles Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Der Schwerpunkt der bauvorgezogenen Kontrolle ist beim zentralen Gebäude auf den Dachbodenbereich und beim südlichen Gebäude auf die Hohlblocksteine der südlichen Fassade zu legen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter durchzuführen. Bei Nachweisen von Tieren ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren. Werden keine Fledermäuse bei den Kontrollen festgestellt, sind die Einflugsbereiche (zentrale Gebäude) durch Folien o.ä. zu verhängen bzw. die Spalten zwischen den Hohlblocksteinen (südliches Gebäude) zu verschließen. Alternativ hierzu ist mit den Abrissarbeiten unmittelbar zu beginnen.

Es sind die geltenden Standards zum Schutz der Bäume bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Die in der Satzung genannten Standards und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 19.08.2020 und im Internet erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24.06.2020 beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 29.05.2020 bis zum 31.07.2020 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Carbak nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 19.08.2020 und im Internet bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24.06.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roggentin, den 18.11.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.11.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, den 18.11.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurden am 04.11.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Roggentin, den 18.11.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 24.05.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

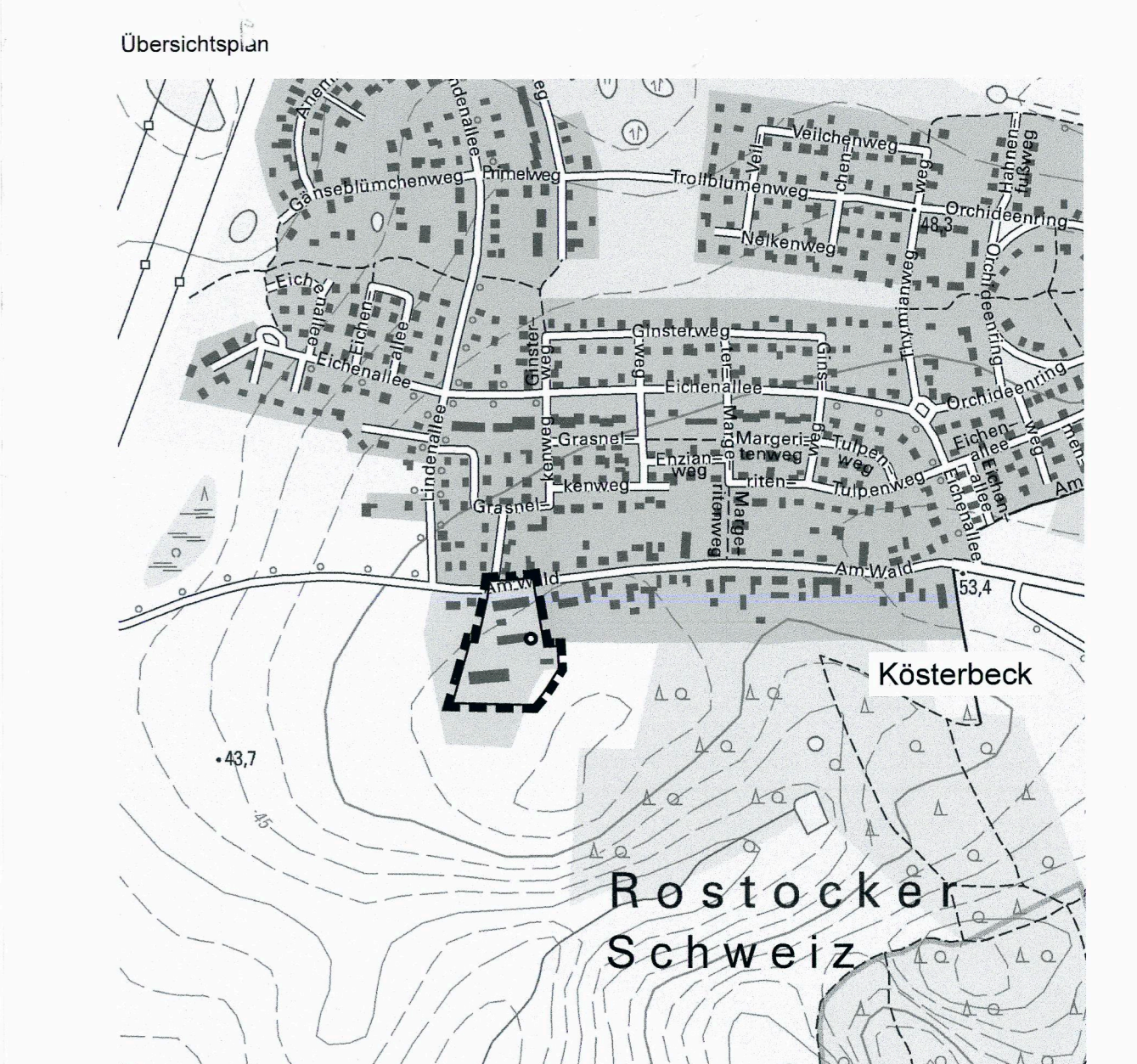
Roggentin, den 06.11.2024 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, den 18.11.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 23.05.2024 und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.05.2024 in Kraft getreten.

Roggentin, den 27.05.2025 (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet „Kösterbeck - Am Wald“

gelegten im Süden von Kösterbeck, begrenzt durch die Straße „Am Wald“ im Norden, Wohnbebauung im Westen und Osten sowie durch eine Wiesenflechte im Süden

Satzungsbeschluss

04.11.2024