

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 DER GEMEINDE KLEIN ROGAHN,OT GROSS ROGAHN "AM SPROSSERWEG"

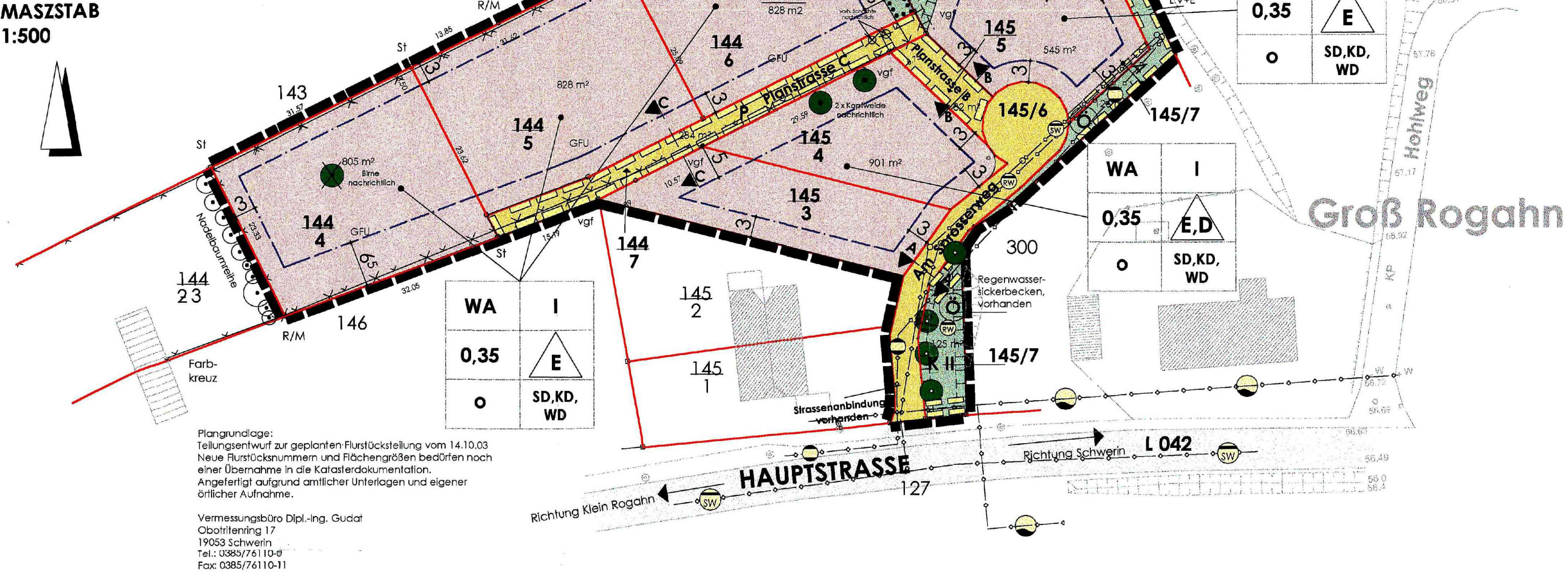
NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE, WESTLICH DES HOHLWEGES

TEIL A - PLANZEICHNUNG SATZUNG

Gemarkung Gross Rogahn - Flur 1

Flurstücke : 144/4; 144/5; 144/6; 144/7; 145/3; 145/4; 145/5; 145/6 teilw.; 145/7; 145/8; 142/7 teilw.

MAßSTAB 1:500



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG ERLÄUTERUNG

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN,NORMATIVEN,INHALT)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1, 3 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

GRZ

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 und (6) BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) 13 und (4) BauGB

Schmutzwasserleitung, nachrichtlich

Regenwasserleitung, nachrichtlich

Trinkwasserleitung, nachrichtlich

Gastleitung, nachrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG ERLÄUTERUNG

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN,NORMATIVEN,INHALT)

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Kennzeichnung der

Kompensationsmaßnahmen

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 23 und (6) BauGB

vorr.Baum/Baumpflanzung/Baumfällung

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt

von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu

belastende Flächen zugunsten der Ver- u.

Entsorgungsträger/Grundstückseigentümer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplanes

Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Nutzungsschablone

Schnittlinie der Straßenquerschnitte

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Bebauung / Gelände nachrichtlich

Vorhandene Zaunführung

Rückbau der vorhandenen Zaunführung

Flurstücksgrenzen

Schnitt A-A "Am Sprosserweg" (Bestand)

Flurstück 145/6

MAßSTAB 1:100

Mischverkehrsfläche als öffentliche Straße

S = Sicherheitsstreifen

Schnitt B-B

Flurstück 145/5

MAßSTAB 1:100

Mischverkehrsfläche S als Privatweg

S = Sicherheitsstreifen

Schnitt C-C Privatweg

Flurstück 144/7

MAßSTAB 1:100

Mischverkehrsfläche S als Privatweg

S = Sicherheitsstreifen

TEIL B - TEXT, SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 16, 23 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Wohngebäude zulässig.

1.2 Garagen/Carports/Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen/Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen, außer Einfriedungen, im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

4. Zulässige Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Je Einfamilienhausgrundstück werden nur 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

5. Anzahl von Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünflächen

Der Gehölzbestand auf den Flurstücken 144/6 (Hecke) und 145/4 (Kopfleiden) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je Baugrundstück ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.

2. Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- K I - Dauerkleingärten

Die Hanglage des Flurstücks 142/7 (310 m²) ist als aufgelassenes Gartenland extensiv zu bewirtschaften und mit 3 Obstbäumen (Stammumfang > 10/12 cm) zu ergänzen.

- K II - Feuchtbioskop

Entlang der Straße „Am Sprosserweg“ innerhalb des Plangebietes sind 4 Stück Straßenbäume zu pflanzen: 4 Stück Baumhochstämme (Stammumfang 14/18 cm) aus Prunus cerasifera (Pflaume).

Das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 145/7 ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften.

- K III - Feuchtwiese

Außenhalb des Plangebietes sind auf dem Flurstück 159/2, der Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1, (Wegeflurstück) 3 Gehölzgruppen zur Ortsrandaufwertung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf einer Länge von 100 m (3-reihig) vorzunehmen. Jede Gruppe besteht aus folgenden Gehölzen:

23 Stück Baumstämme (> 130 cm) aus folgenden Arten:

Quercus robur (Eiche), Cornus betulus (Hainbuche)

10 Stück Sträucher (> 100 cm) aus folgenden Arten:

Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn),

Eucryphia europaea (Pfeifenstrauch), Rosa canina (Hundsrose),

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Erteilung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes anzulegen.

3. Erhaltungspflege

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang argersicht zu ersetzen. Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915-19916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

4. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Belieferung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V)

Als Wandmaterial der Außenfassaden ist nur weißes, rotes bis rotbraunes oder gelb-gelblich-weißes Verbländmauerwerk, heller bis beiger Putz (kein Grün und Blau) und Holz

(bis max. 20 % der Außenwandfläche) zulässig. Bei abweichendem Material von

Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand grundsätzlich grün zu bemalen.

Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen. Carportanlagen sind nur aus Holz zulässig.

1.2 Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)

Als Neigung der Dachhaupthflächen sind nur 32° - 48° zulässig.

Als Neigung der Dachnebenflächen sind nur 25° - 70° zulässig (Friesengiebel ist erlaubt).

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (bis 5°) zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 25° - 70° werden Dachplatten in rot, rotbraun, oder kontrastlos als Dachdeckung festgesetzt.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen und Holzzaune zulässig.

Die Zäune und Hecken dürfen max. 1,2 m hoch sein. Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten wird eine max. Höhe von 70 cm festgelegt.

3. Sichtschutzanlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)

Freistehende Mülleimer/Mülleimerabstände sind mit einer Bepflanzung/Berankung zu umgeben.

4. Gestaltung der Verkehrsflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)

Die Verkehrsflächen sind in Pflastermaterialien herzustellen.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz

(§ 11 DschG M-V i. V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urchsgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,

ist gem. § 11 DschG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.)

die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle

bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalschutz

in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz

spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter

oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Grabarbeiten zugegen sein können und

eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.2.04. Die Bekannt-

machung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.2.04. ordentlich erfolgt.

Klein Rogahn, 23.2.2004 durch Abdruck im Amtsblatt am 25.2.04.

Bürgermeister

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

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 23.2.04. durchgeführt.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 24.2.04. zur

Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.2.04. den Entwurf des B-Planes Nr. 10 mit Begründung

beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Planes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie

der Begründung haben in der Zeit vom 08.03. bis zum 06.04. während der Dienststunden nach

§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen

während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,

am 25.2.04. ordentlich bekannt gemacht worden.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.7.04. wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lage-

richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechts-

verbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger

öffentlicher Belange am 22.7.04. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

9. Der B-Plan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.7.04. von

der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan Nr. 10 wurde mit Beschluß der

Gemeindevertretung vom 22.7.04. gebilligt.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

10. Die Satzung zum B-Planes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) ist mit Schreiben

vom 22.7.04. dem Landrat des Landkreises Ludwigslust angezeigt worden. Dieser hat mit Bescheid vom

22.7.04. keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Klein Rogahn, 23.2.04.

Bürgermeister

11. Die Satzung zum B-Planes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) wird

hiermit ausgefertigt.

Klein Rogahn, 05.10.2004

Bürgermeister

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des B-Planes Nr. 10 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 am

23.10.04. ordentlich bekannt gemacht worden durch Abdruck im Amtsblatt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von

Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen

von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.10.04. in Kraft

getreten.

Klein Rogahn, 29.10.04

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001

(BGBl. I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlußfassung

durch die Gemeindevertretung Klein Rogahn vom und nach Anzeige beim Landkreis Ludwigslust

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Klein Rogahn, bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Kennzeichnung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen,

Gemeinde Klein Rogahn, Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1, Flurstück 159/2

ÜBERSICHTSPLAN: CA. 1 : 2.000

K III

Ausgleichsfläche für die geplante

Gehölzgruppenpflanzung

ÜBERSICHTSPLAN: CA. 1 : 10.000

Plangebiet des B-Planes Nr. 10

"Am Sprosserweg"

ÜBERSICHTSPLAN: CA. 1 : 10.000

Index A

Ergänzungen redaktioneller Art nach 108-Beteiligung und Offenlage;

Zweckbestimmung der öffentlichen und privaten Grünflächen nachgetragen;

Hinweis Bodendenkmalschutz prüfen; Verfahrensmerk 7