

Satzung der Gemeinde Roggentin

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 6 * Wohnen im Obstgarten *



südlich des Birkenweges und westlich der Dorfstraße, sowie östlich des Kastanienweges

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch , das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohnen im Obstgarten*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

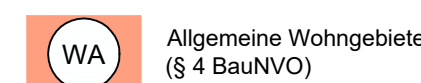
1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

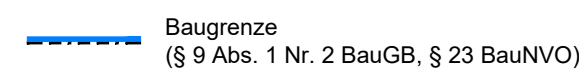


2. Maß der baulichen Nutzung

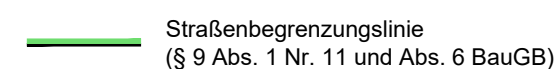
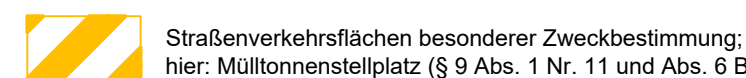
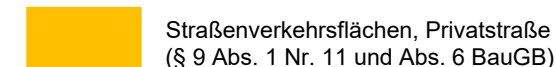
WA	II
0,4	II
FH	o
10m	

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
Geschossigkeit, Höchstmaß: 2 Vollgeschoss
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 10 m
Bauweise: Offene Bauweise

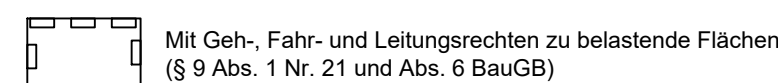
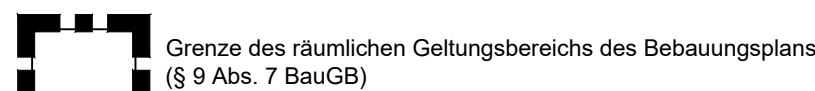
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Verkehrsflächen



5. Sonstige Planzeichen



Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Gebäude mit Hausnummer

bestehende Geländehöhen über NHN (DHN 2016)

Laubbaum

Obstbaum

Nadelbaum

Zaun

Böschung

Bemaßung

Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Baufeldberäumung sowie Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit, und somit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Die Gebäude sind ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober abzureißen.
- Ausnahmen zur Baufeldberäumung innerhalb der Brutzeiten sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V. m. § 4 BauNVO

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m über dem Gelände NHN, Bezugssystem (DHN2016) begrenzt.

3. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf der Fläche "Privatstraße" wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger des Gebietes festgesetzt. Auf der Fläche "WR" wird ein Wegerecht für die Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 219/6 festgesetzt.

4. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesautobahn A 19 muss bei Wohngebäuden

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

4.1. Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gleicher Wirkung Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

4.3. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden, so kann von den aufgeführten Maßnahmen der vorher genannten passiven Immissionsschutz-Festsetzungen entsprechend abgewichen werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Dächer

Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer zulässig. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Für Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Roggentin, am und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Roggentin hat am den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6 "Wohnen im Obstgarten" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung des Vorentwurfes im Internet auf der Homepage des Amtes Carbak www.amtcarbaek.de sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> erfolgt. Zusätzlich wurde der Vorentwurf in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Carbak öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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 Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Roggentin, (Siegelabdruck) Henrik Holtz
Bürgermeister

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

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Veröffentlichung des Entwurfes im Internet auf der Homepage des Amtes Carbak www.amtcarbaek.de sowie zusätzlich über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> erfolgt. Zusätzlich wurde der Entwurf in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Carbak öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Roggentin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Henrik Holtz
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

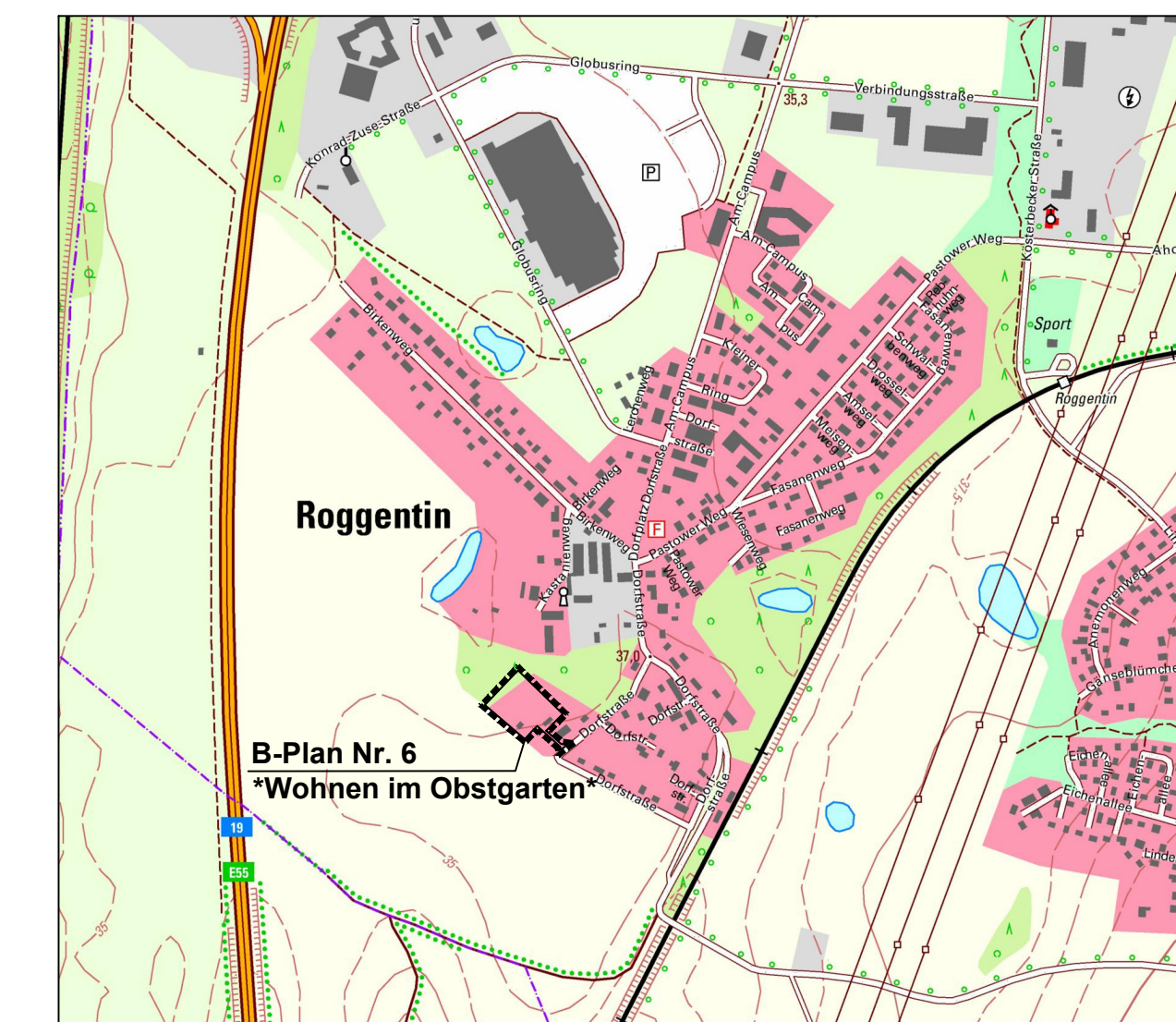
Roggentin, (Siegelabdruck) Henrik Holtz
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplans Nr. 6 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 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Roggentin, (Siegelabdruck) Henrik Holtz
Bürgermeister

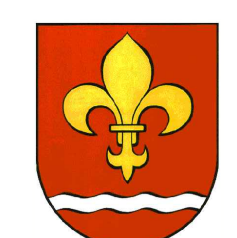
Übersichtskarte

1 : 10.000



Vorentwurf
Waren (Müritz), den 10.09.2024
ign
Ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH
Lloydstraße 3 +49 3901 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der
Gemeinde Roggentin
Amt Carbak
Landkreis Rostock



über den Bebauungsplan Nr.6
* Wohnen im Obstgarten *