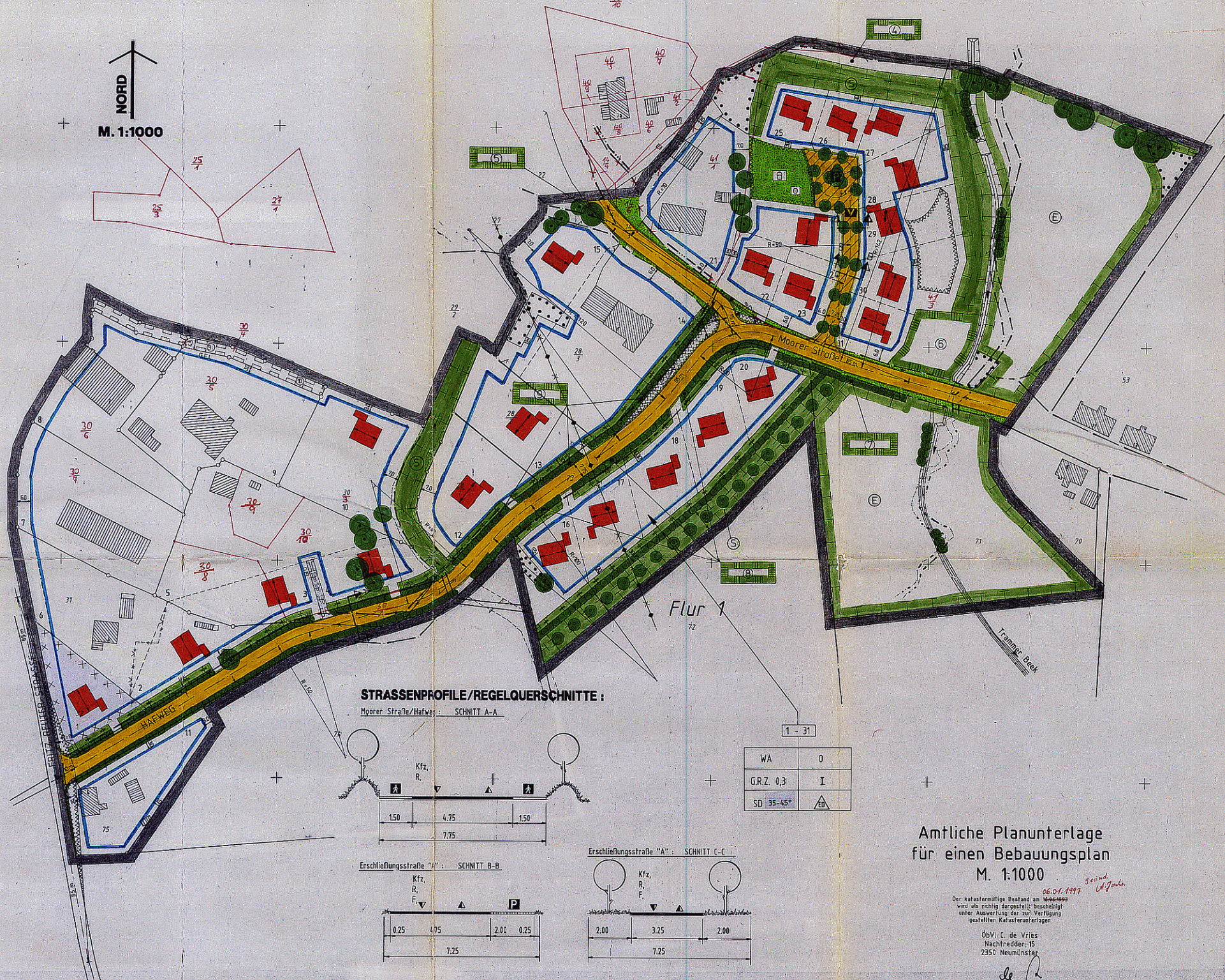
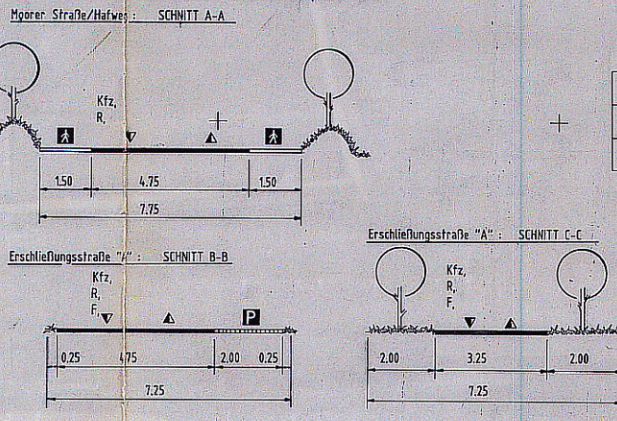


TEIL "A" PLANZEICHNUNG :

NORD
M. 1:1000



STRASSENPROFILE/REGELQUERSCHNITTE :



Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan M. 1:1000

Der katastermäßige Bestand am 01.01.1997 wird als richtig dargestellt. Beschneidung unter Auswirkung der zur Verfügung gestellten Katasterunterlagen.

ObVI: C. de Vries
Nachtreider 15
2350 Neumünster

ZEICHENERKLÄRUNG :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993.

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 1990), (BGBl. I Nr. 9) vom 22. Januar 1991.

Festsetzungen :

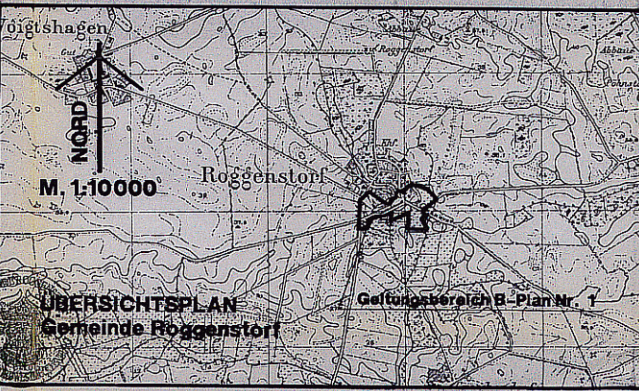
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1. (§ 9 (7) BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN : (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich. (§ 42 (4a) StVO)
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- BAUGEBIET : (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung : (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet. (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung : (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO)
 - Grundflächenzahl. (§ 19 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. (§ 16 (4) BauNVO)
 - Bauweise : (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 bis § 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise. (§ 22 (2) BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Baugestaltung : (§ 86 LBauO)
 - Verbindliche Dachform :
 - Satteldach
 - Dachneigung
 - Stellung der baulichen Anlagen : (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Firststichung
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft : (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Grünflächen : (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Spielplatz
 - Öffentlich
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Sukzessionsfläche : (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Knick zu pflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Knick zu erhalten. (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Bäume zu pflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Bäume zu erhalten. (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. (§ 2 (1) des 1. NatG M-V)
- SONSTIGE PLANZEICHEN:
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 (5) 3 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (Sichtdreiecke, Flächen ohne tragfähigen Baugrund). (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten). (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Künftig fortfallende 20kV-Elektrofreileitung

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND DEREN KENNZEICHNUNG: (Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt sind) (§ 9 (6) BauGB)
 - Künftig fortfallende Nutzungsgrenze
 - In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 - Katasteramtliche Flurstücksnummer
 - Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke
 - Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage
 - Vermessungslinien mit Maßangaben
 - Schnittebene
 - Straßenrasterungselemente (Radien)
 - Bereich der baulichen Festsetzungen
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
 - Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
 - Künftig fortfallende Nutzungsgrenze
 - In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 - Katasteramtliche Flurstücksnummer
 - Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke
 - Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage
 - Vermessungslinien mit Maßangaben
 - Schnittebene
 - Straßenrasterungselemente (Radien)
 - Bereich der baulichen Festsetzungen

TEIL "B" TEXT :

- Im Plangebiet werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 9 (5) BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,50 m betragen. (§ 86 LBauO)
- Die Dämmhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß, darf höchstens 0,50 m betragen. (§ 86 LBauO)
- Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. (§ 86 LBauO)
- Im Bereich der Grundstücke 16-31 ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen zulässig. (§ 86 LBauO)
- Fahrflächen und Pkw-Stellplätze sind in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsröschen und Pfaffenhütchen in 2x verschulter Baumstumpfqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Der Krickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m, Wurzelsbreite ca. 3,0 m. (§ 9 (1) 25a BauGB)



- Für die Heckenpflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsröschen und Pfaffenhütchen in 2x verschulter Baumstumpfqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 3-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Die Hecken sind in unversiegender Weise zu erhalten.
- Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind als heimische Laubbäume, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, 2x verpfl. zu pflanzen. Der unversiegender Wurzelraum muß mind. 6 m betragen. Erlen sind als Heister, 2x v. Höhe 150-200 cm zu pflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist eine gärtnerische u. landwirtschaftliche Nutzung und Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras- / Kraut- u. Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Eine Mahd der Flächen ist maximal 2x pro Jahr zulässig, wobei das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist. (Mahd frühestens ab dem 01.08. d.J.) Es ist zulässig die Flächen extensiv zu beweidern. (Weideauftrieb ab 01.06. des Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten o. max. 6 Mutterschafen). (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Normal verschmutztes Niederschlagswasser ist über Drainagen in die Extensivierungsfläche südlich der Moorer Straße zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen über 0,7 m Höhe unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sollen in der folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.
- Den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Die mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche (geplantes Baugrundstück Nr. 1, ehemalige Mülldeponie), ist nur nach erfolgtem Bodenaustausch bebaubar. (siehe Bodengutachten des Geotechnischen Ingenieurbüros Palasis, BVP 79/95) (§ 9 (5) 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. DStG M-V (GVB. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Denkmalgeschützte Behörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Landesämter für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalgeschützte Behörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENSTORF KREIS NORD-WEST MECKLENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.03.1997, Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 86 LBauO M-V durch den Landrat des Kreises Nord-West Mecklenburg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

VERFAHRENSVERMERKE :

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.1997. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 04.03.1997 bis zum 30.04.1997 durch Abdruck in der in ähnlicher Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach ... Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensnummern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein könnten, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 04.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.1997 bis zum 04.05.1997 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 04.03.1997 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ... Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.03.1997 ... Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zur ... ändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden / folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausgelegt. ~~Beachtet ist, daß die Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.~~ Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ... durch Abdruck in ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.03.1997 ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.1997 ... gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensnummern Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 04.04.1997

BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Der katastermäßige Bestand am 01.01.97 wird als richtig dargestellt. Beschneidung hinsichtlich der in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 ... der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Grotte erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 liegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

GVM, den 02.02.97

Am Altmann

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Nord-West Mecklenburg vom 04.03.1997, Az. 04.03.1997, 2-10/97, mit dem Hinweis auf die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.1997 ... erfüllt, die Hinweise sind beschränkt ... wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nord-West Mecklenburg vom 04.03.1997 ... bestätigt.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Nord-West Mecklenburg die Genehmigung gem. § 86 LBauO M-V erteilt.

GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 04.03.1997

BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 04.03.1997

BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 86 LBauO M-V 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 04.03.1997 im Amtsblatt der Gemeinde Roggenstorf und in der Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erläschern von Einspruchsansprüchen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 04.03.1997 in Kraft getreten.

GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 04.03.1997

BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Roggenstorf

STAND 06/96

Dr. Petersen

BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG

DIPLO. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT

23795 BAD SEEBERG, WICKELSTRASSE 9