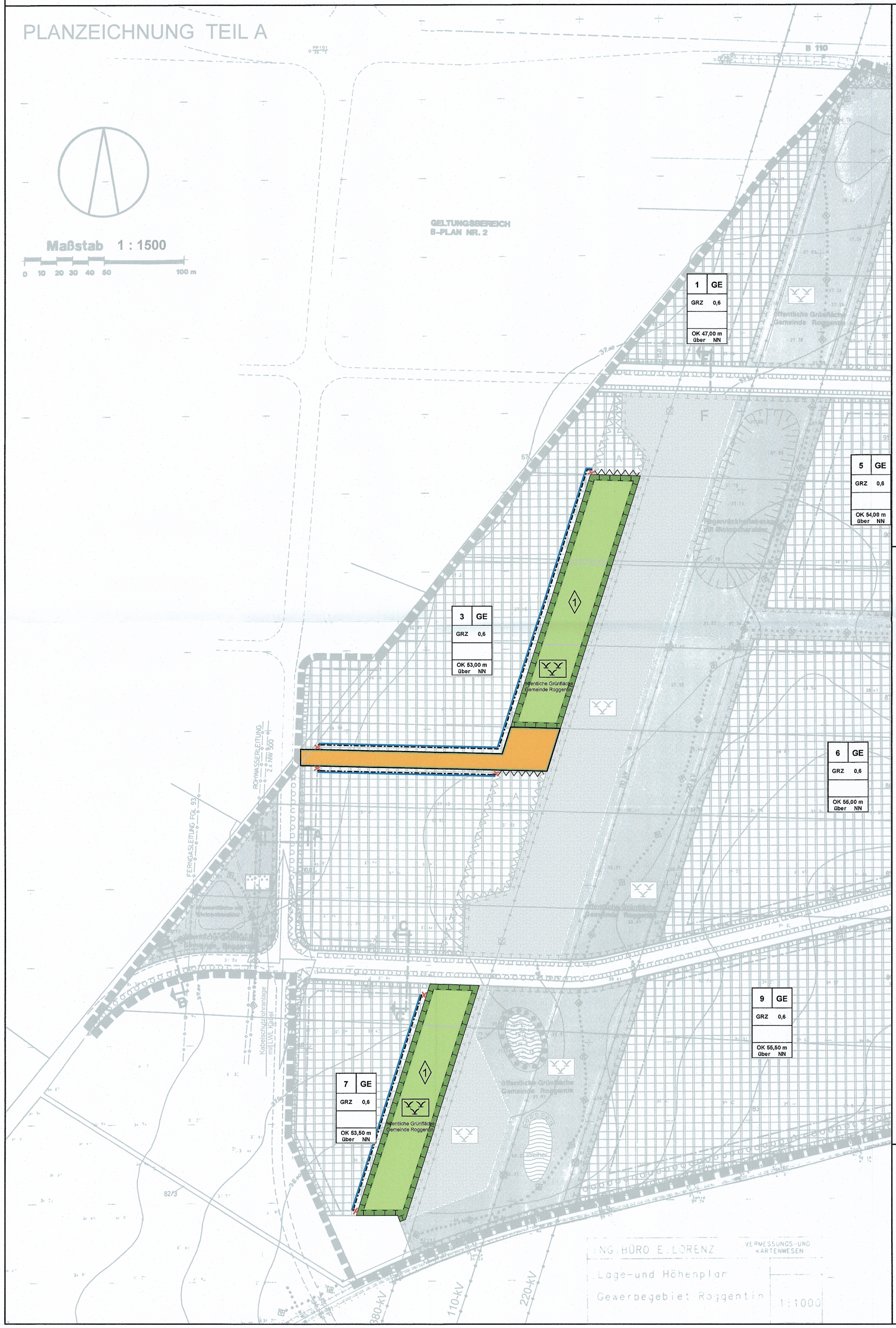
SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ………2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

> Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbigen oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 5. Änderung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—·—·—	Baugrenze	
-x- -x-	entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟧	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
🟩	Öffentliche Grünflächen (Gemeinde Roggentin)	
Zweckbestimmung: ⋎⋎	naturbelassene Grünfläche	
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
◇1	Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen	
⋀⋀⋀	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen	

TEIL B TEXT

1. Die Tabelle in der textliche Festsetzung Nr. 1.3.1 erhält folgende Fassung:

"

Teilfläche		Zulässiger IFSP [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Größe[1] [m²]	Tag	Nacht
1	2	3	4
GE 1	7.121	60	45
GE 2.1	9.180	60	45
GE 2.2	29.017	60	50
GE 2.3	10.805	60	50
GE 3	33.945	60	45
GE 5	13.816	60	50
GE 6	25.460	60	53
GE 7	8.860	60	45
GE 9	31.625	60	45
GI 11.1	34.090	65	54
GI 11.2	80.837	65	50
GI 11.3	11.223	70	60
GI 13,1	43.237	70	55
GI 13.2	63.650	65	53

[1] Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes."

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

2. Die textlichen Festsetzung Nr. 6.5.7 erhält folgende Fassung:

"6.5.7 Innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 2, GE 3 und GE 5 und GE 6 sowie zwischen GE 7 und GE 9, sind unterhalb der Energiefreileitungen ausschließlich Kopfbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Endwuchshöhe darf 4 m über dem Gelände nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)"

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

3. Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 6.5.8 wird die textliche Festsetzung Nr. 6.5.9 eingefügt:

"6.5.9 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturbelassene Grünfläche" mit einer 1 in einer Raute sind auf mindestens 20 % der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzgruppen beträgt 50 m².

Die Gehölze sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m im Versatz zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

Die Endwuchshöhe darf 4 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Die verbleibenden Flächen sind zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Dazu ist eine Mahd der Flächen mindestens alle 2 Jahre durchzuführen. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr mit Räumen des Mähgutes.

Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung mit maximal einer Großvieheinheit je ha zulässig.

Die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)"

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2014.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.11.2014 erfolgt.
   In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

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

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 16.12.2014 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
   Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.12.2014 hingewiesen.

4. Die Gemeindevertretung hat am ……..2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ………………… bis zum ………………… während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ……………… gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

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

8. Die 6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ……………… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ………………… gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist mit Ablauf des ………………………… in Kraft getreten.

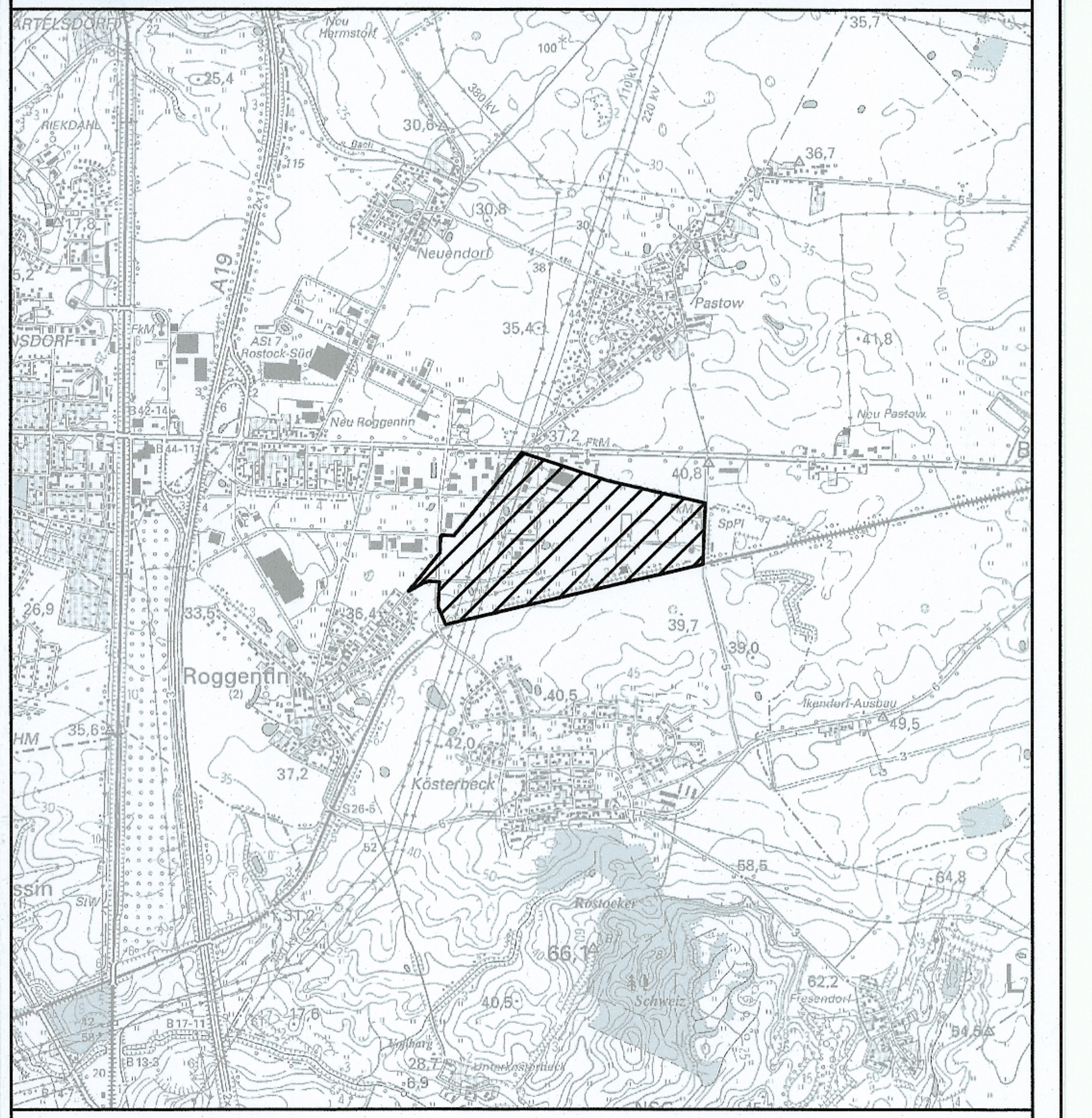
Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

Verfasser
6. Änderung

TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. G. Köhn

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: gkoehn@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:25.000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

-Entwurf-

Roggentin, Februar 2015

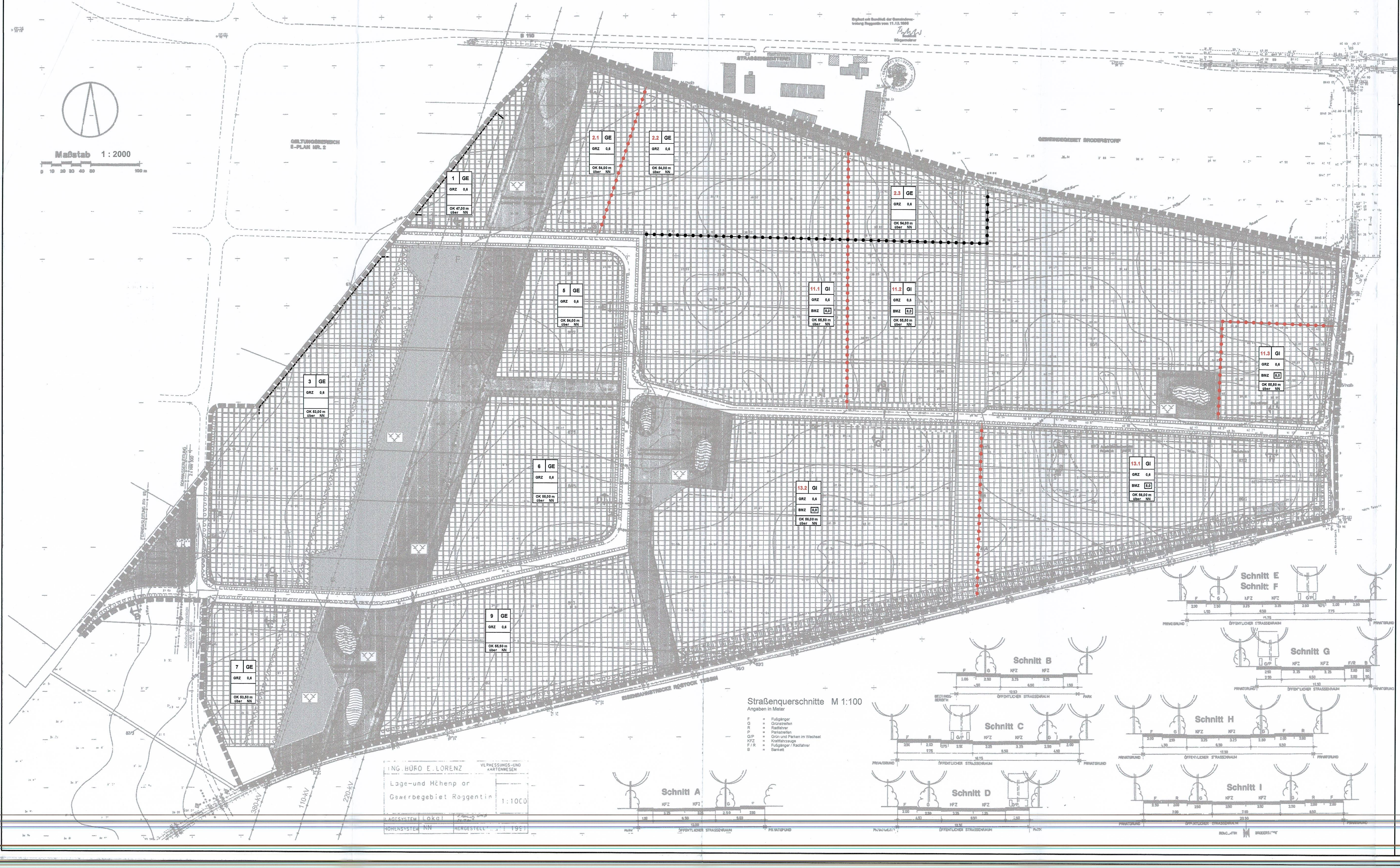
Erhard Bünger
Bürgermeister

Arbeitsstand 05.01.2015

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“

PLANZEICHNUNG TEIL A

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 4. Änderung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
●-●-●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
11.1	Nummer des Baugebiets	

TEIL B TEXT

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

1.1 Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Industriegebiete — § 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen — § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.1 Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche		Zulässiger IFSP [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Größe[1] [m²]	Tag	Nacht
1	2	3	4
GE 1	7.121	60	45
GE 2.1	9.180	60	45
GE 2.2	29.017	60	50
GE 2.3	10.805	60	50
GE 3	39.860	60	45
GE 5	13.816	60	50
GE 6	25.460	60	53
GE 7	13.494	60	45
GE 9	31.625	60	45
GI 11.1	34.090	65	54
GI 11.2	80.837	65	50
GI 11.3	11.223	70	60
GI 13,1	43.237	70	55
GI 13.2	63.650	65	53

[1] Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes.

1.3.2 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission in allen Baugebieten so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.
Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von $C_{met,}$ aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung innerhalb des Bebauungsplangebiets durchzuführen.

1.3.3 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 08.10.2010 erfolgt.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 3 im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

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

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2011 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .... gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

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

8. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

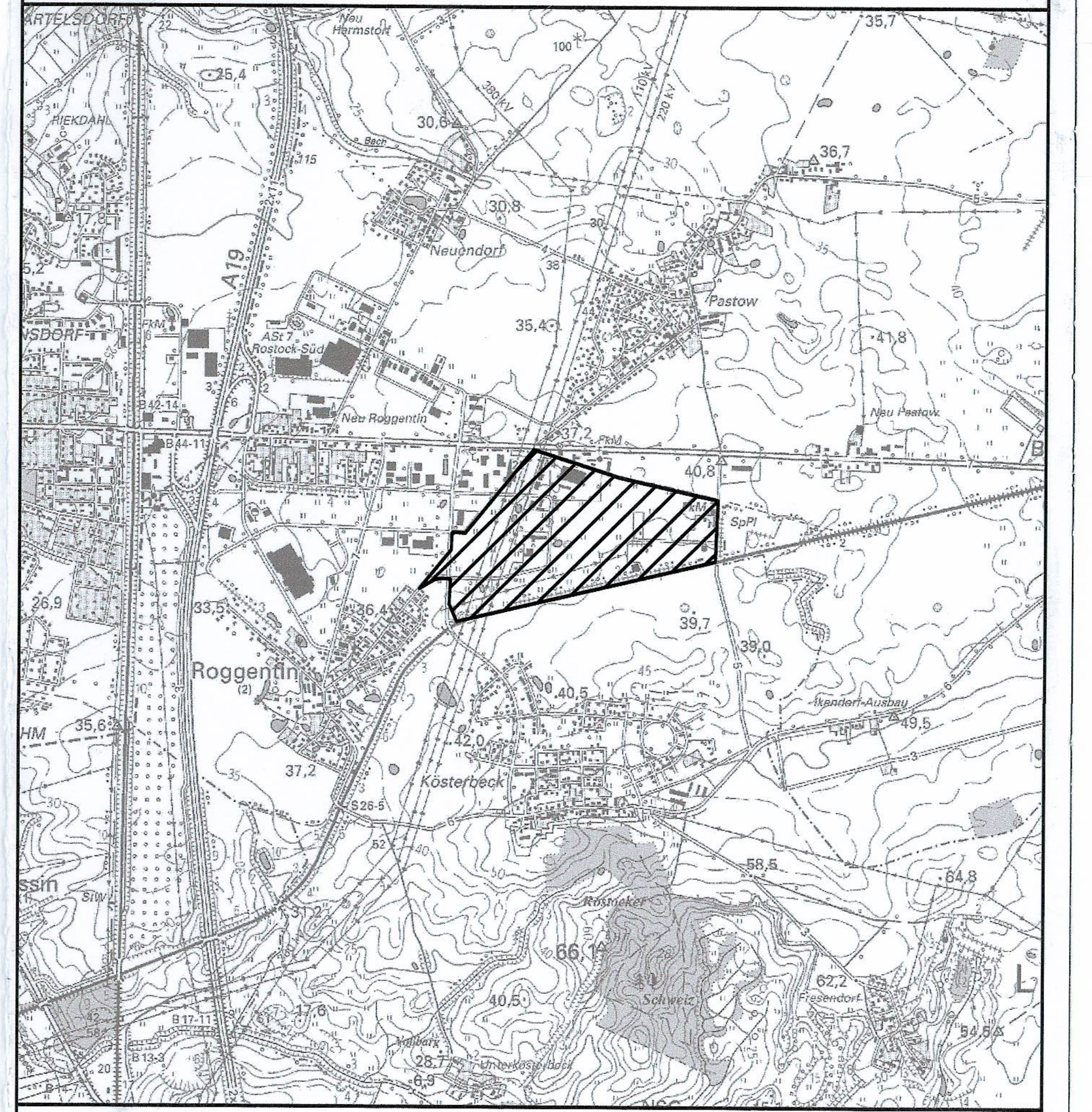
Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan — Maßstab 1:25000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

-Entwurf-

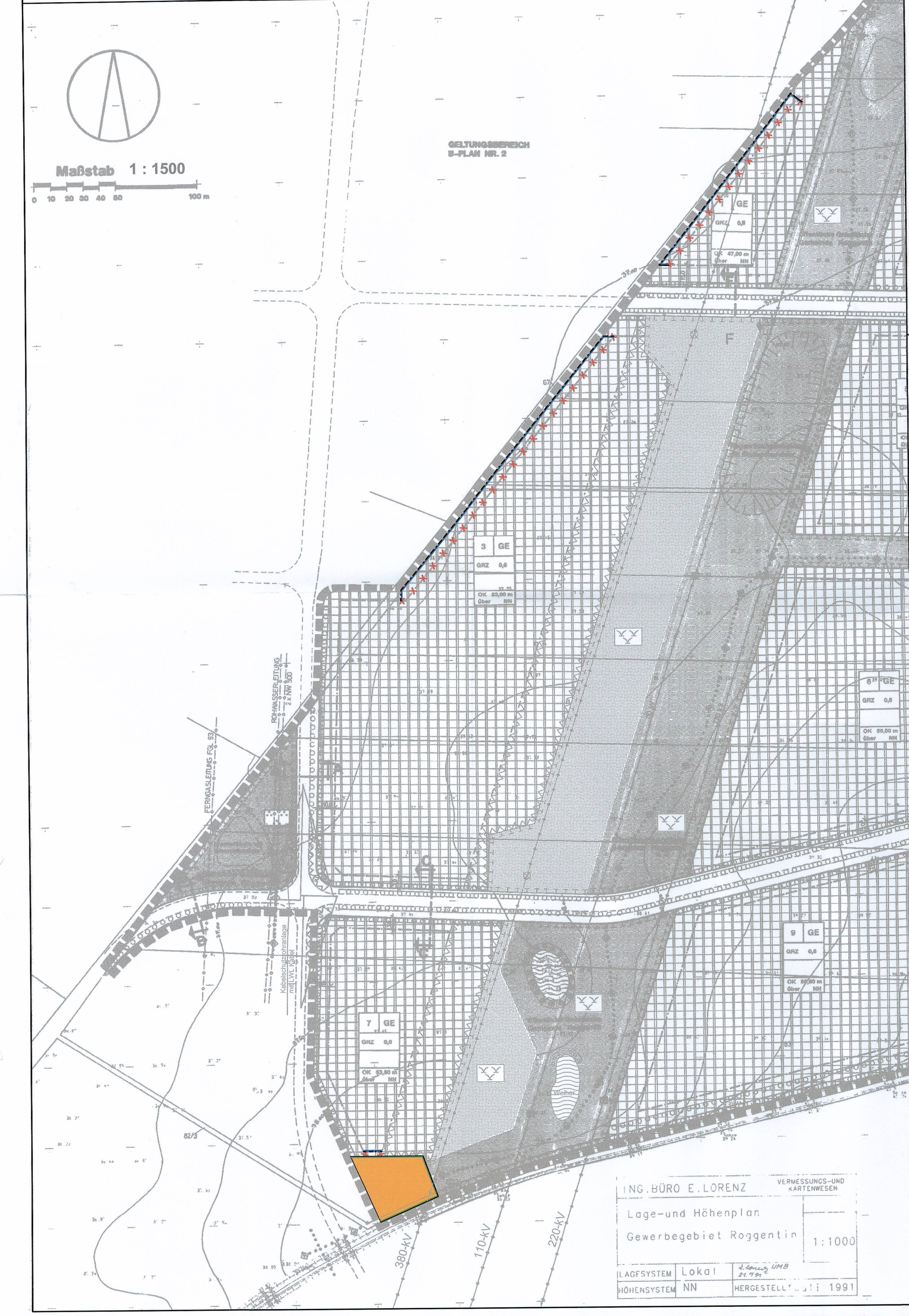
Roggentin, März 2011

Erhard Bünger
Bürgermeister

Arbeitsstand 28.02.2011

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....2010 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sind nur die farbig dargestellten Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 3. Änderung vom 22.04.2009, bekanntgemacht am 20.05.2009.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
‒ ‒ ‒	Baugrenze	
×—×—×	Entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟧	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	

TEIL B TEXT

1. Die textliche Festsetzung Nr. 7 erhält folgende Fassung:

„7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Für alle Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.“

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am .... 2010 erfolgt.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 3 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

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

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2010 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom ....2010 bis zum ....2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am ....2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ....2010 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ....2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

8. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ....2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ....2010 gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

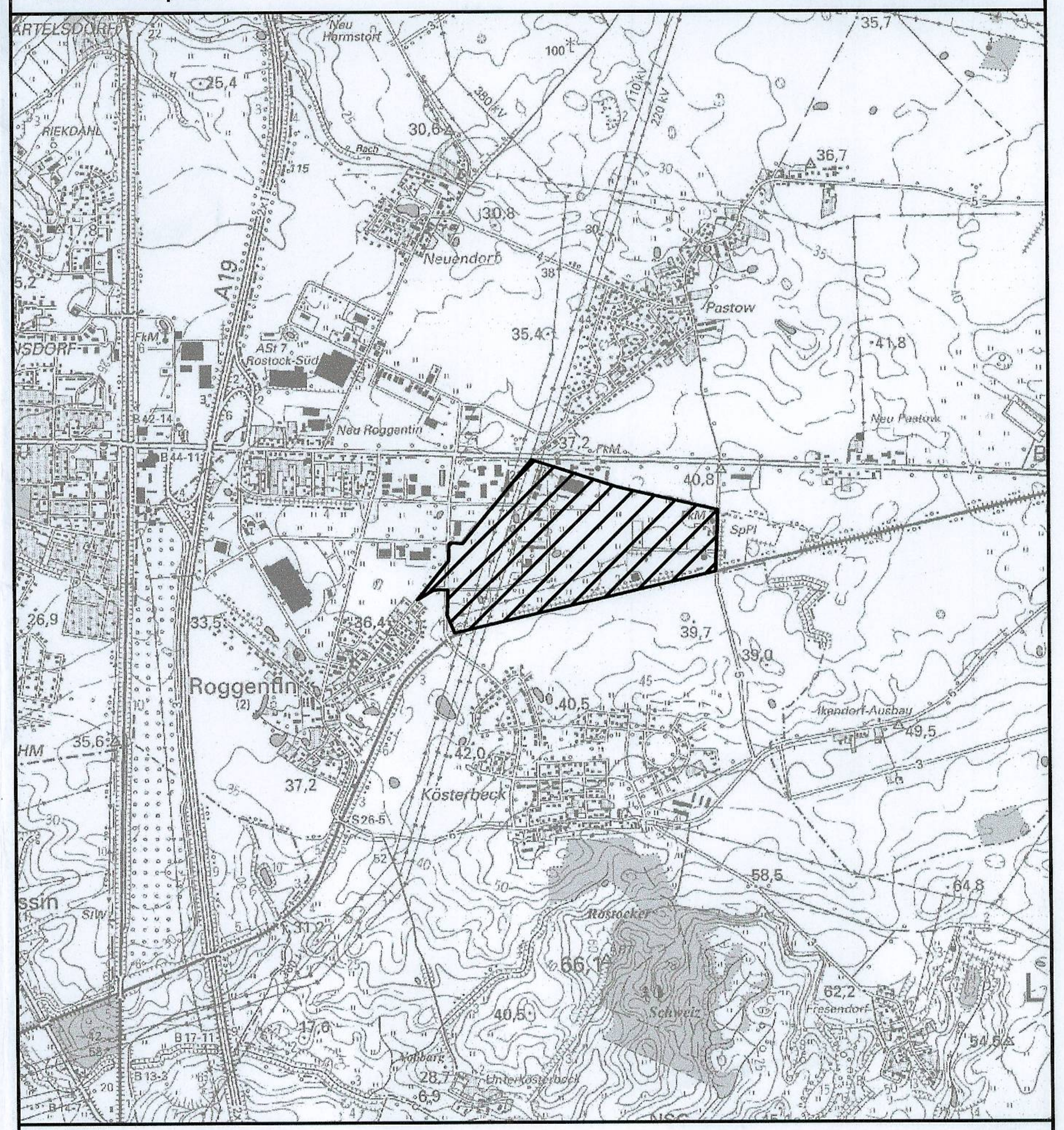
Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

Planverfasser
4. Änderung:

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gewerbe- und Industriegebiet “Bornkoppelweg“ zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

-Entwurf-

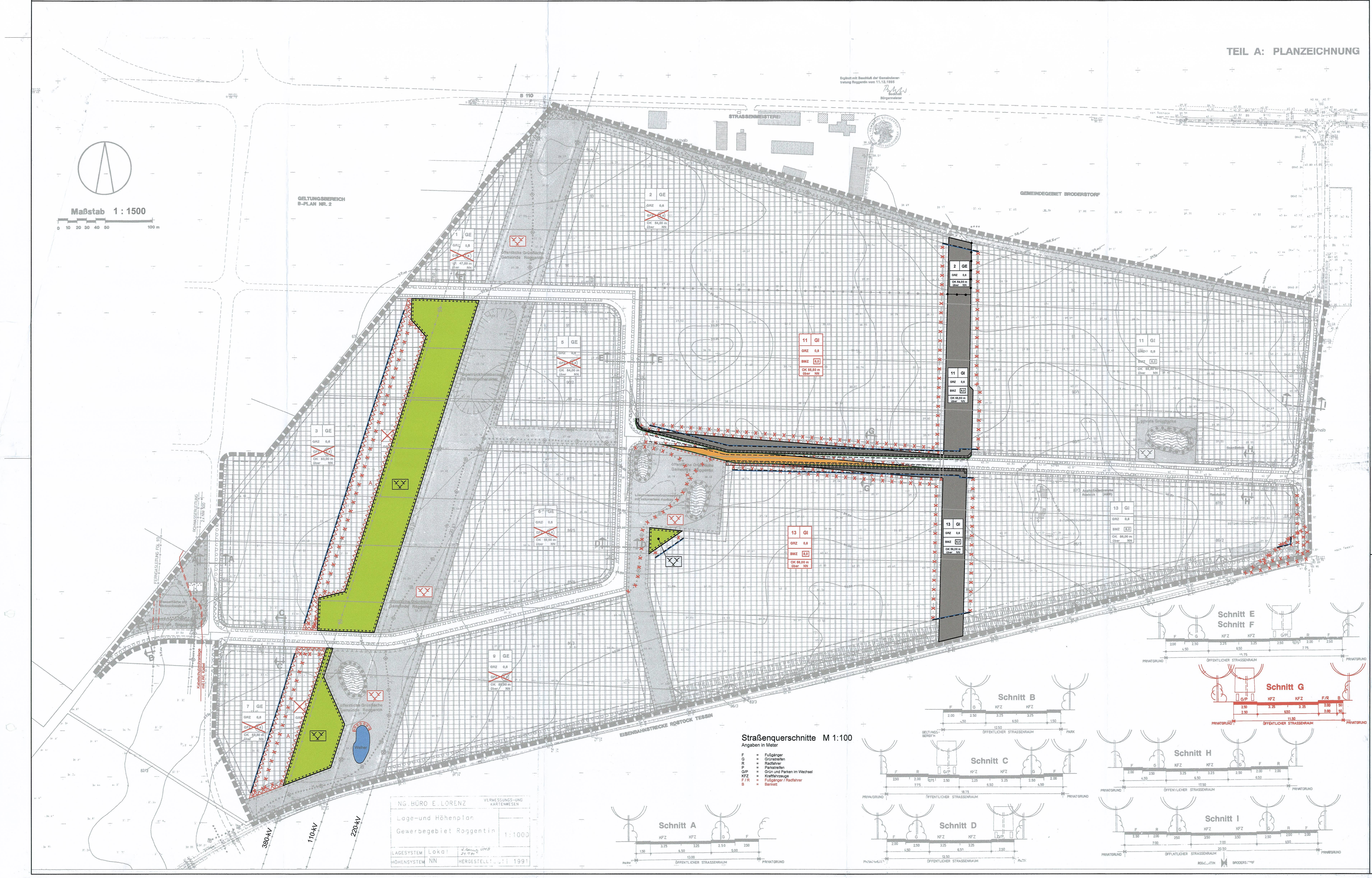
Roggentin, Erhard Bünger
Bürgermeister

Arbeitsstand 05.02.2009

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Straßenquerschnitte M 1:100

Angaben in Meter

F = Fußgänger
G = Grünstreifen
R = Radfahrer
P = Parkstreifen
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge
F / R = Fußgänger / Radfahrer
B = Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
▨	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
~~GFZ~~	Entfallende Geschossflächenzahl	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—·—·—	Baugrenze	
×—×—×	Entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟧	Straßenverkehrsflächen	
———	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
× ▬ × ▬ ×	Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
× • • × • • ×	Entfallender Rad- und Wanderweg	
🟩	Öffentliche Grünflächen (Gemeinde Roggentin)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung:	naturbelassene Grünfläche	
🟦	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zweckbestimmung:	Weiher	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
⊥⊥⊥	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
×○×○×	Entfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
⋀⋀⋀	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
×⋀×⋀×	Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
A	Abstandsfläche	
~~S~~	Entfallende Sichtfläche	
×•×•×	Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
═ ═ ═	Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der VNG und der GasLINE belastet sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
═ ═ ═	vorgesehene Straßenführung	
~~10 GI GRZ 0,6 BMZ 8,0 OK 55,00 m über NN~~	Entfallende Festsetzungsschablonen	

TEIL B TEXT

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält folgende Fassung:

"1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind in allen Gewerbegebieten:
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten 1 und 3:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet 3 auch:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind in den Gewerbegebieten 2, 5, 6, 7 und 9:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind in den Gewerbegebieten 1, 2, 5, 6, 7 und 9:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Industriegebiete — § 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten 2, 5, 6, 7 und 9 und die allgemein zulässigen Nutzungen in den Industriegebieten dürfen keine im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) gegenüber Geräuschen zu schützende Räume wie
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien sowie in Rettungswachen und Feuerwehren,

aufweisen."

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

2. In der textliche Festsetzung Nr. 3 werden Satz 1 und Satz 2 gestrichen. Satz 3 wird Satz 1 und folgender Satz 2 wird eingefügt:

"Ausgenommen sind die Abstandsflächen unterhalb der 380-kV-Freileitung.".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. In der textliche Festsetzung Nr. 4 erhält die ergänzende Rechtsgrundlage folgende Fassung:

"(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG)".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG)

4. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 werden in der Überschrift die Worte "im Begründungstext" gestrichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 Buchstabe b wird Satz 2 gestrichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 Buchstabe c erhält Satz 1 folgende Fassung:

"Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück ist nach jedem 4. Stellplatz eine Fläche von mindestens 12 qm freizuhalten und ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 erhält Buchstabe e Satz 1 folgende Fassung:

"Fassaden mit über 25 m Länge ohne Öffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.2 werden in der Überschrift die Worte "im Begründungstext" gestrichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 erhält folgende Fassung:

"6.3.1 Für Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privatem Grund gilt die folgende Gehölzartenliste 1

Baumarten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus aria/intermedia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Silberpappel	Populus alba
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus carpinifolia

sowie Baumarten der Gehölzartenliste 2

Baumarten, besonders geeignet zur Anpflanzung im Stellplatzbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Straucharten:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildrosen in Arten	Rosa div. spec.

sowie Straucharten der Gehölzartenliste 2

Straucharten, besonders geeignet zur Anpflanzung in Sichtdreiecken:

Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"
Schneebeere in niedrigen Arten	Symphoricarpos div. spec.
Zwergliguster	Ligustrum vulgare "Lodense"

Schnitthecken:

Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn in Arten	Crataegus monogyna/laevigata

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Arten ohne Rankhilfe:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Arten mit Rankhilfe:

Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia

6.3.2 Für Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Sichtschutzpflanzungen entlang der Bahnlinie gilt die folgende Gehölzartenliste 2.

Arten der potentiellen natürlichen Vegetation:
(* = Anpflanzung insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen (Gewässern)

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche*	Fraxinus excelsior
Erle*	Alnus glutinosa
Silberweide*	Salix alba

Kopfbäume:

Silberweide*	Salix alba
Korbweide*	Salix viminalis

Straucharten:

Faulbaum*	Frangula alnus
Salweide	Salix capraea
Brombeere in Arten	Rubus div. spec.
Pfaffenhütchen	Euouymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schlehe	Prumus spinosa
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche*	Prunus padus
Grauweide*	Salix cinerea

Schling- und Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5.4 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5.5 erhält folgende Fassung:

"Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 9 ist ein weiteres Flachgewässer anzulegen und auf Dauer zu erhalten."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Hinter der textlichen Festsetzung 6.5.5 wird folgende textliche Festsetzung Nr. 6.5.6 eingefügt:

"Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 9 und GI 13 (auch gesetzlichgeschütztes Biotop) ist während jeglicher Bautätigkeit im Näherungsbereich durch einen feststehenden Bauzaun vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. In den Monaten März und April ist jede Bautätigkeit ab Beginn der abendlichen Dämmerung bis zum Beginn der morgendlichen Dämmerung zu unterlassen.
Notwendige Aufgrabungen sind umgehend wieder zu verschließen und es ist Sorge dafür zu tragen, dass in die Aufgrabungen gefallene Amphibien wieder befreit und in den angrenzenden Biotop gebracht werden."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Hinter der textlichen Festsetzung 6.5.6 wird die Festsetzung 6.5.7 eingefügt.

„Innerhalb der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 2, GE 3 und GE 5 und GE 6 sowie zwischen GE 7 und GE 9, sind unterhalb der Energiefreileitungen ausschließlich Kopfbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Bestimmungen der DIN EN 50341-3-4 zu den genau definierten Endwuchshöhen sind einzuhalten."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14. Hinter der textlichen Festsetzung 6.5.7 wird die Festsetzung 6.5.8 eingefügt.

„Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- zwischen den Baugebieten GE 9 und GI 13 (auch gesetzlichgeschütztes Biotop) ist auf Dauer gegenüber den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer stationäre Amphibiensperre auszugrenzen."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15. Die textliche Festsetzung Nr. 6.6 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

16. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 1 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LBauO M-V)

17. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 2 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LBauO M-V)

18. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 5 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 LBauO M-V)

19. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 6 wird gestrichen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.08.2008 erfolgt.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

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

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 12.01.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.12.2008 hingewiesen.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2009 bis zum 17.02.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.12.2008 und ....2009 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben die 2. Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung in der Zeit vom 30.03.2009 bis zum 16.04.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am ....2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ....2009 und am ....2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ....2009 gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

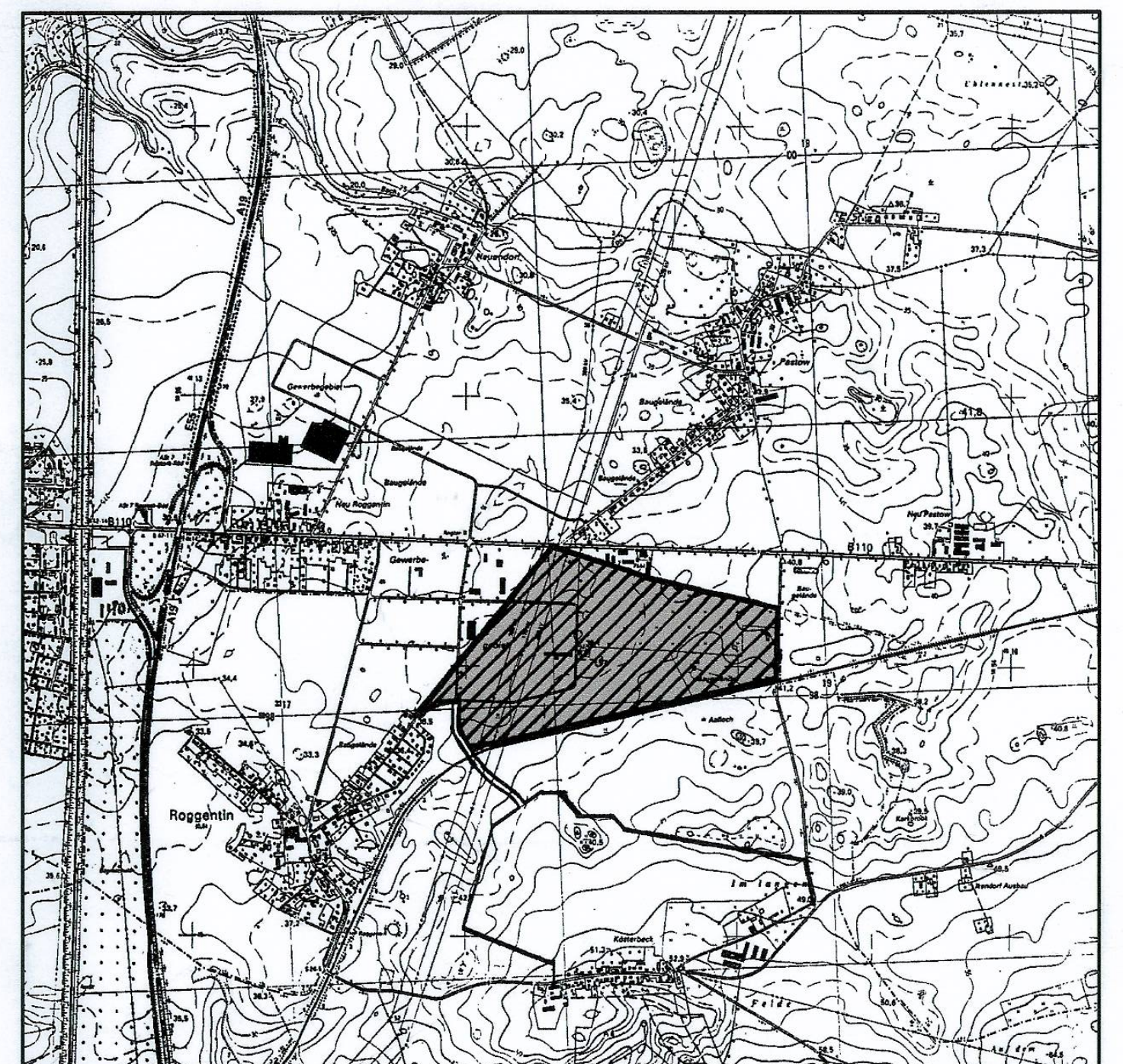
Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, 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 Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

Verfasser
3. Änderung:
TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

-2. Entwurf-

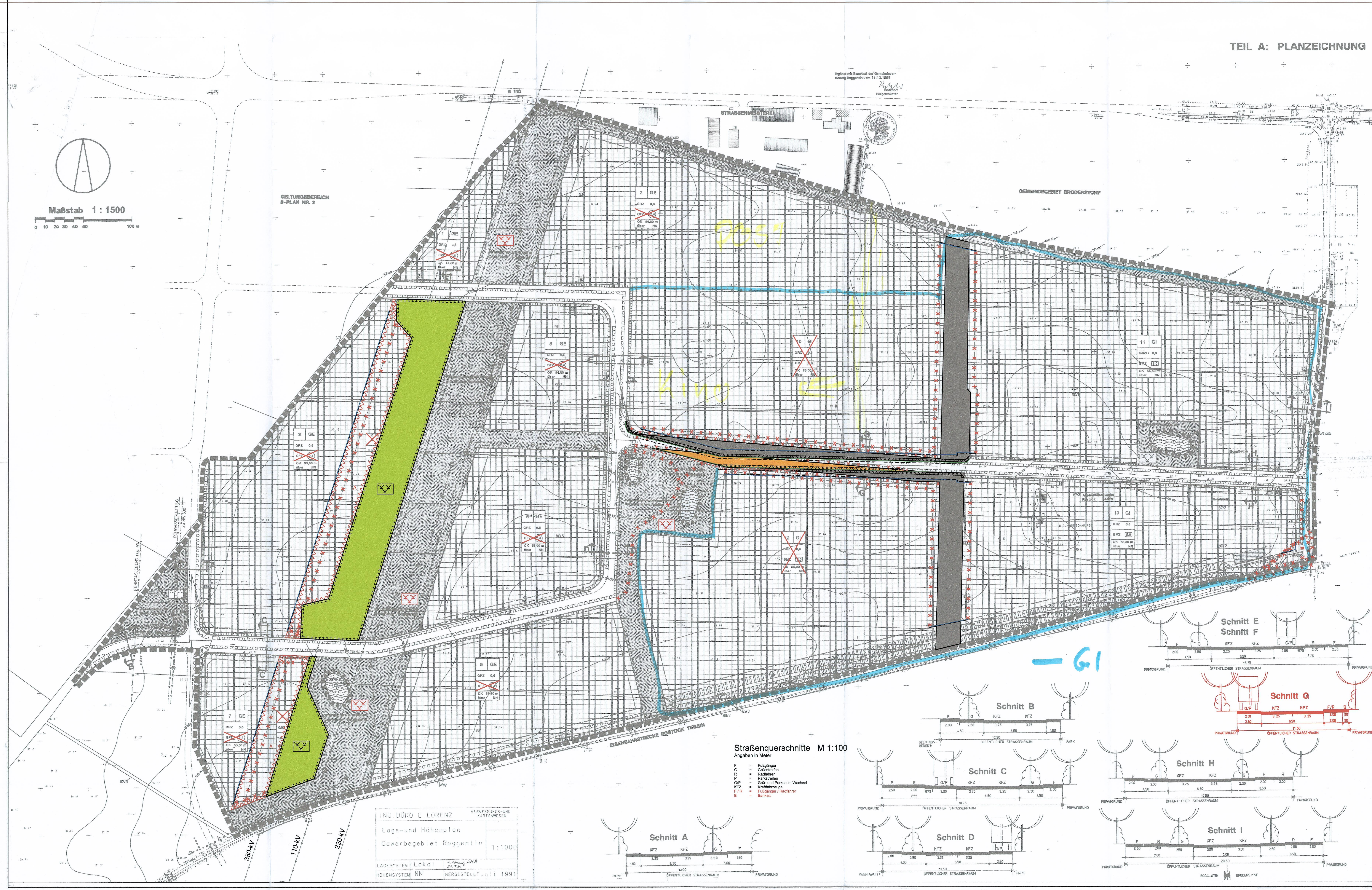
Roggentin, Erhard Bünger
Bürgermeister

Arbeitsstand 18.02.2009

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
▨	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
~~GFZ~~	Entfallende Geschossflächenzahl	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—·—	Baugrenze	
×—·×—×	Entfallende Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
🟧	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
× - × - ×	Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
× • • × • ×	Entfallender Rad- und Wanderweg	
🟩	Öffentliche Grünflächen (Gemeinde Roggentin)	
Zweckbestimmung:	naturbelassene Grünfläche	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
A	Abstandsfläche	
~~S~~	Entfallende Sichtfläche	
×•×•×	Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
II. KENNZEICHNUNGEN		
======	vorgesehene Straßenführung	
~~10 GI GRZ 0,6 BMZ 8,0 OK 55,00 m über NN~~	Entfallende Festsetzungsschablonen	

TEIL B TEXT

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält folgende Fassung:

"1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten

- Industriegebiete § 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten

- In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die gewährleisten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)".
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. In der textliche Festsetzung Nr. 3 werden Satz 1 und Satz 2 gestrichen. Satz 3 wird Satz 1 und folgender Satz 2 wird eingefügt:

"Ausgenommen sind die Abstandsflächen unterhalb der 380-kV-Freileitung.".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. In der textliche Festsetzung Nr. 4 erhält die ergänzende Rechtsgrundlage folgende Fassung:

"(auch § 9 Abs. 1 FStrG)".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 werden in der Überschrift die Worte "im Begründungstext" gestrichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 Buchstabe b wird Satz 2 gestrichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 Buchstabe c erhält Satz 1 folgende Fassung:

"Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück ist nach jedem 4. Stellplatz eine Fläche von mindestens 12 qm freizuhalten und ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.1 erhält Buchstabe e Satz 1 folgende Fassung:

"Fassaden mit über 25 m Länge ohne Öffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. In der textliche Festsetzung Nr. 6.1.2 werden in der Überschrift die Worte "im Begründungstext" gestrichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 erhält folgende Fassung:

"6.3.1 Für Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privatem Grund gilt die folgende Gehölzartenliste 1

Baumarten:

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere	Sorbus aria/intermedia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Silberpappel	Populus alba
Silberweide	Salix alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus carpinifolia

sowie Baumarten der Gehölzartenliste 2

Baumarten, besonders geeignet zur Anpflanzung im Stellplatzbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Straucharten:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildrosen in Arten	Rosa div. spec.

sowie Straucharten der Gehölzartenliste 2

Straucharten, besonders geeignet zur Anpflanzung in Sichtdreiecken:

Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"
Schneebeere in niedrigen Arten	Symphoricarpos div. spec.
Zwergliguster	Ligustrum vulgare "Lodense"

Schnitthecken:

Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn in Arten	Crataegus monogyna/laevigata

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Arten ohne Rankhilfe:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Arten mit Rankhilfe:

Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia

6.3.2 Für Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Sichtschutzpflanzungen entlang der Bahnlinie gilt die folgende Gehölzartenliste 2.

Arten der potentiellen natürlichen Vegetation:
(* = Anpflanzung insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen (Gewässern)

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche*	Fraxinus excelsior
Erle*	Alnus glutinosa
Silberweide*	Salix alba

Kopfbäume:

Silberweide*	Salix alba
Korbweide*	Salix viminalis

Straucharten:

Faulbaum*	Frangula alnus
Salweide	Salix capraea
Brombeere in Arten	Rubus div. spec.
Pfaffenhütchen	Euouymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schlehe	Prumus spinosa
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche*	Prunus padus
Grauweide*	Salix cinerea

Schling- und Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum."

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5.4 wird gestrichen.
11. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5.5 wird gestrichen.
12. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 1 wird gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LBauO M-V)
13. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 2 wird gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LBauO M-V)
14. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 5 wird gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 LBauO M-V)
15. Die textliche Festsetzung Nr. 7 Anstrich 6 wird gestrichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am 20.08.2008 erfolgt.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

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

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ....2008 bis zum ....2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am ....2008 hingewiesen.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ....2008 bis zum ....2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, am ....2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ....2008 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ....2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

8. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ....2009 gebilligt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, 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 Carbäk, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Roggentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

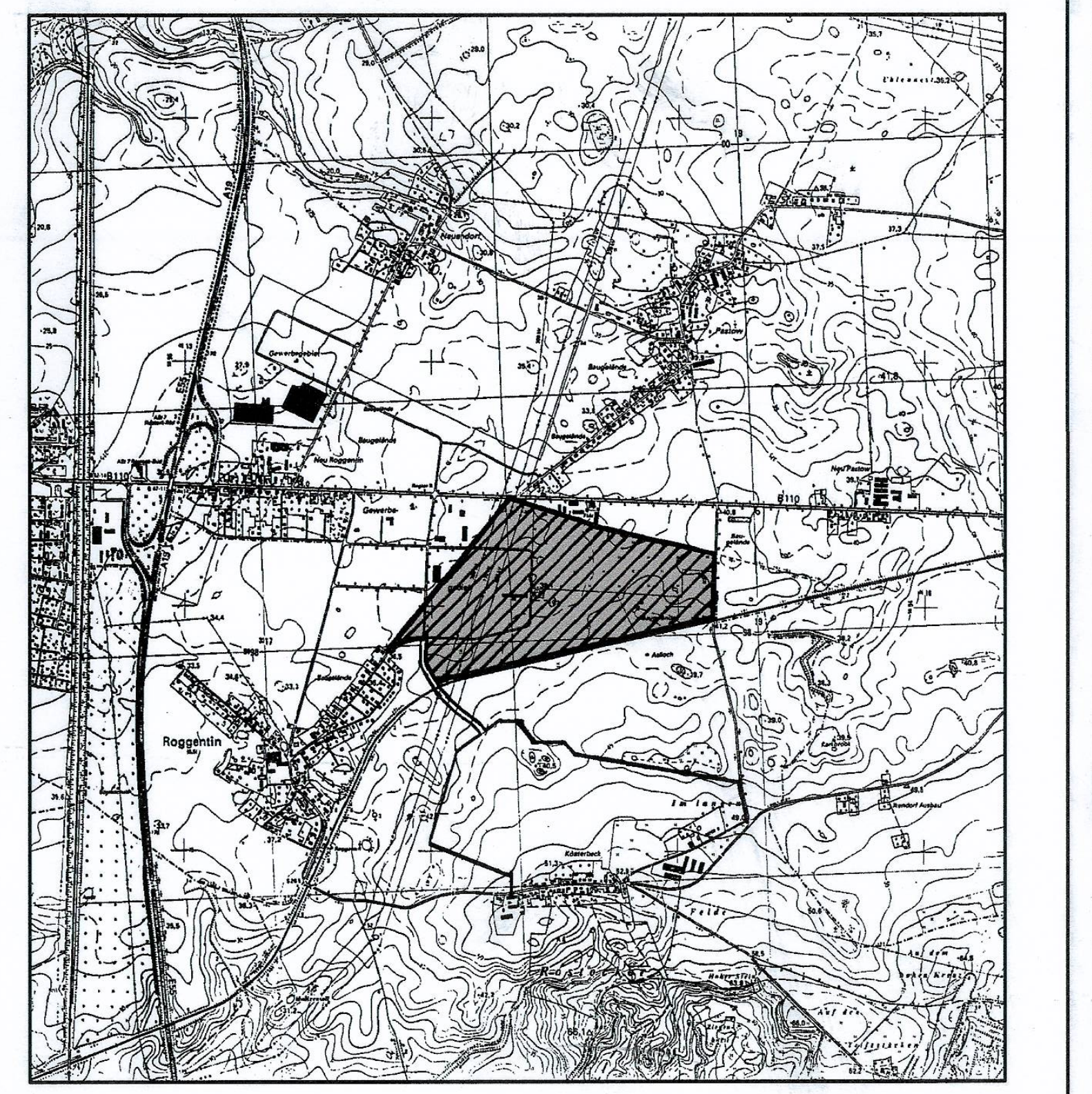
Roggentin, (Siegelabdruck) Erhard Bünger
Bürgermeister

**Verfasser
3. Änderung:**

TÜV NORD Umweltschutz
Rostock GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

-Entwurf-

Roggentin, Erhard Bünger
Bürgermeister

Arbeitsstand 24.11.2008

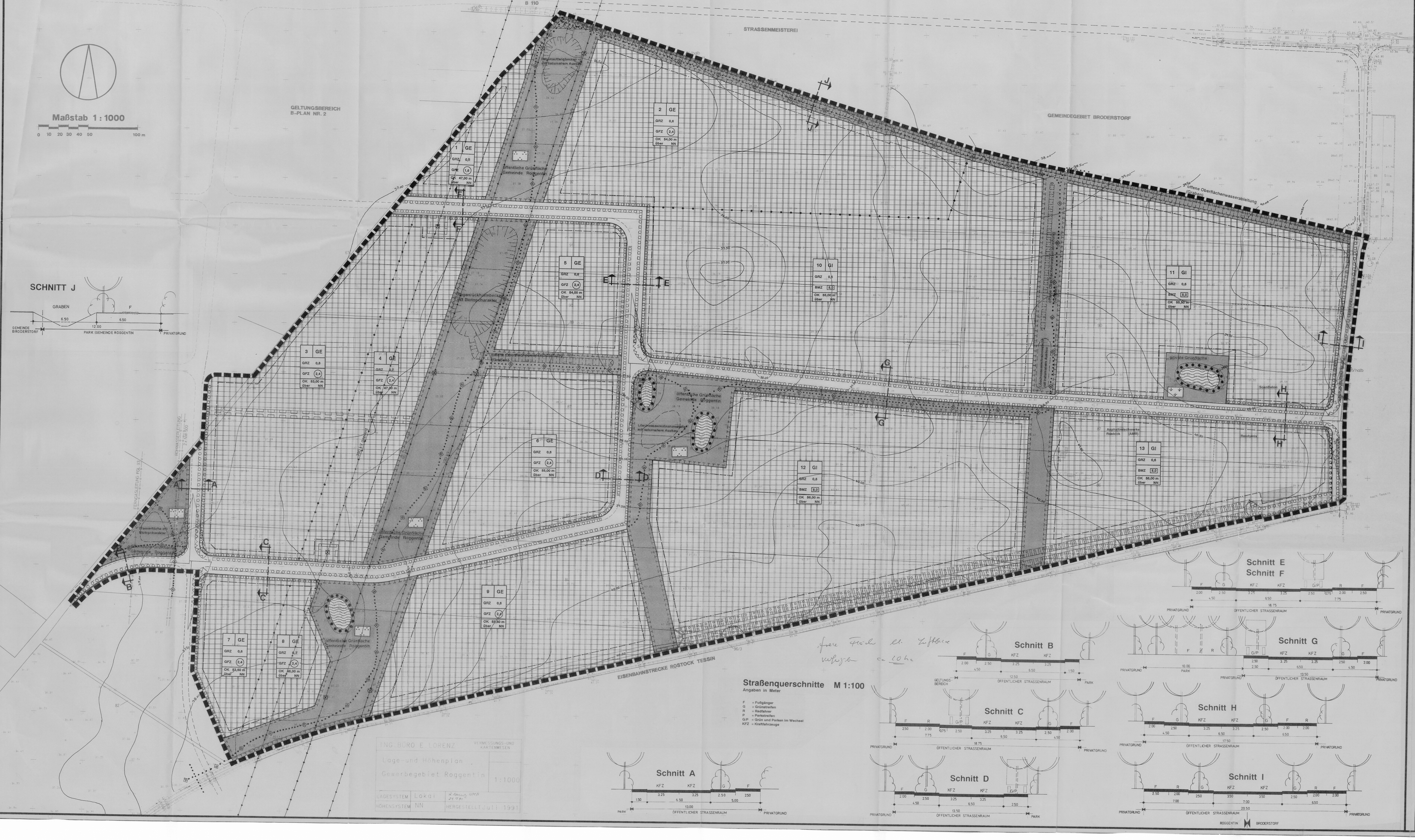
SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 FÜR DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "BORNKOPPELWEG"

zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gewerbe- und Industriegebiet zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	(hier 0,6)
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl	(hier 1,6)
BMZ 8,0	Baumassenzahl	(hier 8,0)
OK 56,00 m über NN	Höhe baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
— · — · —	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
▭	Straßenverkehrsflächen	
———	Straßenbegrenzungslinie	
- - - - -	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Ⓡ••••Ⓦ	Rad- und Wanderweg	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
▩	Grünflächen	

Zweckbestimmung:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
⁘	Parkanlage	
↓	naturbelassene Grünfläche	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
⊥	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
○○○○	bei schmalen Flächen	
●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr, 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB i.V.m § 20c BNatschG und § 2 Satz 1 des 1. Gesetzes zum Naturschutz in MV)
⊙	Erhaltung von Bäumen mit Ersatzpflanzverpflichtung	
⊠	Aufschüttungen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
▭▭▭▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Roggentin und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
⊠	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
A	Abstandsfläche	
S	Sichtfläche	
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
13	Nummer der Baufläche	
—/—	vorhandene Flurstücksgrenze	
92	Flurstücksbezeichnung	(hier Flurstück 92)
◺	Sichtdreiecke	
▥	vorhandene hochbauliche Anlage	
— — —	vorgesehene Straßenführung	

vorhandene Hauptversorgungsleitungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—•—•—	oberirdisch	(hier: 110kV Elektroenergie)
—◇—◇—	unterirdisch	(hier: Ferngasleitung 93, DN 400, ND 25)
- - - - - -	Abgrenzung baulich genutzter Flächen	
⬚	unverbindliche Vormerkungen	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
—•—•—	geplante oberirdische Hauptversorgungsleitung	(hier 380 kV Elektroenergie)
≋	vorhandene Wasserflächen	

Hinweis: Die Höhenschichtenlinien wurden durch Interpolation der Höhenpunkte ermittelt

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 0514/15-91-1-a/d

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und das Gewerbegebiet "Pastower Weg" beziehen.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten

- Industriegebiete — § 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten

- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
- In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die gewährleisten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO

Die angegebenen Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und Baumassenzahlen sind Höchstwerte. Sie dürfen nicht überschritten werden. Alle Festsetzungen über die Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt als Oberkante (OK) Gebäude, bezogen auf NN, dürfen durch technisch - technologisch bedingte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig (S, Sichtfläche).
In den festgesetzten Abstandsflächen (A) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG)

5. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde Roggentin mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können sind unzulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung

6.1. Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:
Für Anpflanzungsgebote sind standortgerechte einheimische Laubbaume und Sträucher zu verwenden, ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu pflanzen.

6.1.1 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Buchstaben (a) bis (f) gilt die Gehölzartenliste Nr. 1 im Begründungstext, die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Bäume: StU 20 - 25 cm in 1,0 m über dem Erdboden, B 200 - 300, H 500 - 700
Sträucher: 2 xv, H 60 - 100
niedrigwachsende Sträucher: 2 xv, H 40 - 60

(a) Entlang aller öffentlichen Straßen besteht ein Anpflanzungsgebot in Breite von 2,5 m für Bäume, die mit freiwachsenden Strauchhecken zu unterpflanzen sind. Den öffentlichen Straßen sind folgende Baumarten bindend zugeordnet:
Planstraße A (= Straßenquerschnitt A) und Bornkoppelweg (= Straßenquerschnitt I):
Winterlinde - Tilia cordata Pflanzabstand in der Reihe: 17 - 20,0 m
Übrige Planstraßen: Spitzahorn - Acer platanoides Pflanzabstand in der Reihe: 25 - 28,0 m

(b) Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht auf privatem Grund ein Anpflanzungsgebot in Mindestbreite von 2,0 m für Hecken, Sträucher und Bäume. Die Einfriedungen liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofile beachten). Zum öffentlichen Straßenraum sind straßenparallele Baumreihen anzupflanzen und mit freiwachsenden Strauchhecken zu unterpflanzen. Es ist bindend die selbe Baumart zu verwenden, die für den jeweils angrenzenden Straßenraum festgesetzt ist.
Pflanzabstand der Bäume in der Reihe: 17 - 20.0 m
Die mit einem Anpflanzungsgebot gekennzeichneten öffentlichen und privaten Flächen dürfen für die Anlage von Einfahrten, Übergängen und Parkplätzen unterbrochen werden.

(c) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätze je Grundstück ist nach jedem 4. Stellplatz eine Fläche entsprechend 1. freizuhalten und ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen oder Schnitthecken weitmöglich einzugrünen.

(d) 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Pflanz- und Rasen-/Wiesenflächen sind in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Für jede 350 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume anzupflanzen.

(e) Fassaden mit über 25 m Länge sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2.0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

(f) In Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn deren natürliche Wuchshöhe 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht wesentlich überschreitet (auch 4. von Bebauung freizuhaltende Flächen).

6.1.2. Für Anpflanzungen gemäß nachfolgender Buchstaben (g) und (h) gilt die Gehölzartenliste Nr. 2 im Begründungstext, die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Bäume: Heister (2 xv, H 150 - 250, o.B.), Stammbüsche (2 xv, StU 16 - 18) und Hochstämme (3 xv, StU 18 - 20, H 400 - 500)
Sträucher: 2 xv, H 60 - 100

(g) In den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Pflanz- und Wiesenflächen in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist für jede 500 qm ein Baum in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen. Im Randbereich von Feuchtbiotopen sind an geeigneten Stellen Kopfweiden anzupflanzen.

(h) Die Bepflanzung des Sichtschutzwalls (Aufschüttungen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverplichtung auf dem privaten Baugrundstück) ist mit Sträuchern, diejenige der Sichtschutzpflanzung entlang der Bahnlinie (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung auf dem privaten Baugrundstück) ist mit Bäumen und Sträuchern so durchzuführen, daß eine dichte Begrünung gewährleistet ist.

6.2. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher (Flächen mit Bindungen ... und Einzelbaum) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen.

6.3. Flache und bis zu 15° geneigte Dächer baulich untergeordneter Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen, sofern sie nicht der Belichtung oder Belüftung darunterliegender Räume dienen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.3 1. Teilsatz BauGB).

6.4. Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

6.4.1. Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Fahrwege und LKW-Parkplätze sowie private Grundstücksflächen, auf denen infolge besonderer betriebstechnischer Abläufe mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist.

6.4.2. Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

6.4.3. Auf Vegetationsflächen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

6.4.4. Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.

6.4.5. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser ist weitestmöglich oberirdisch über die in der Planzeichnung dargestellten offen und unversiegelt zu führenden Entwässerungsgräben bzw. -mulden abzuleiten. Es sind Maßnahmen zur Schaffung zeitweiliger oder ständiger Wasserflächen und zur Erhöhung der Verweildauer des Oberflächenwassers im Plangebiet gemäß den Ausführungen im Begründungstext im Rahmen der Entwässerungsplanung vorzusehen.

6.5. Im Plangebiet werden folgende besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:

6.5.1. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die mit entsprechenden Festsetzungen versehenen privaten Flächen sind so anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopmosaiks mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie Funktionen für die landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des Gewerbegebietes und die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.

6.5.2. Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind vier nach § 20 c BNatschG in Verbindung mit § 2 Satz 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land MV geschützte Sölle zu erhalten und dem regionaltypischen Charakter entsprechend durch teilweise Abflachung der Böschungen, Vernässung und differenzierte Bepflanzung weiterzuentwickeln. Ausgenommen hiervon ist das in Nähe zum Bornkoppelweg gelegene Soll mit der Bezeichnung "Beisenlock", das in seinem jetzigen Charakter der natürlichen Weiterentwicklung zu überlassen ist.
Zwischen Oberkante Böschung der Sölle und privaten Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand in Breite von 18,0 m einzuhalten.
Die vorhandenen Sölle sind ab Beginn der Bauphase in geeigneter Weise vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung durch den Baustellenbetrieb zu schützen.

6.5.3. Die im Bebauungsplan unter Kennzeichnungen vorgemerkten Flächen für die offene Oberflächenwasserableitung (Gräben und Rückhalte- und Auffangbecken) sind so anzulegen, daß durch bauliche Maßnahmen eine möglichst dauerhafte Wasserführung gewährleistet ist. In Verbindung mit einer differenzierten Pflanzung sind standortgerechte, vielfältige Biotope mit Funktionen für die Rückhaltung, Vorreinigung und Teilversickerung von Oberflächenwasser zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Flächen bleibt der Detailplanung vorbehalten.

6.5.4. Den Wanderbewegungen der Amphibien zu benachbarten Feuchtbiotopen ist in Ergänzung zu dem in der Planzeichnung dargestellten Biotopverbundsystem durch Anlage von Amphibientunneln einschließlich Leiteinrichtungen zur Querung der Planstraßen Rechnung zu tragen.

6.5.5. Bei Ausführung der vorstehenden Ziffern 1. bis 4. sind die näheren Ausführungen des Begründungstextes und die Auflagen des Amtes für Umweltschutz und Landschaftspflege des Kreises Rostock-Land zu beachten.

6.6 sonstige Festsetzungen zur Grünordnung
Der in der Planzeichnung festgesetzte Rad- und Wanderweg ist als kombinierter Rad- und Wanderweg anzulegen. Abweichungen von der dargestellten Wegeführung sind nur insoweit zulässig, als die Funktion als durchgängige Nord-Süd- und Ost-West-Durchquerung des Plangebietes innerhalb von Grünflächen und die Anbindung an vorhandene oder geplante örtliche Hauptwege außerhalb des Plangebietes gewährleistet bleibt.

7. Sonstige Festsetzungen

- Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
- Ausnahmen sind für Lastzüge möglich (Straßenprofile beachten).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) zulässig.
- Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.
- Die Einfriedungen (2.00m innerhalb der Grundstücksfläche, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.
- Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).

Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13. 05. 1991 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24. 10. 1991 bis zum 26. 11. 1991 erfolgt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1BauGB ist am 02. 12. 1991 durchgeführt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. 12. 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 16. 12. 1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07. 01. 1992 bis zum 11. 02. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17. 12. 1991 bis zum 10. 02. 1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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: 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, Stempel des KVG - Amtes Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

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

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... bestätigt.

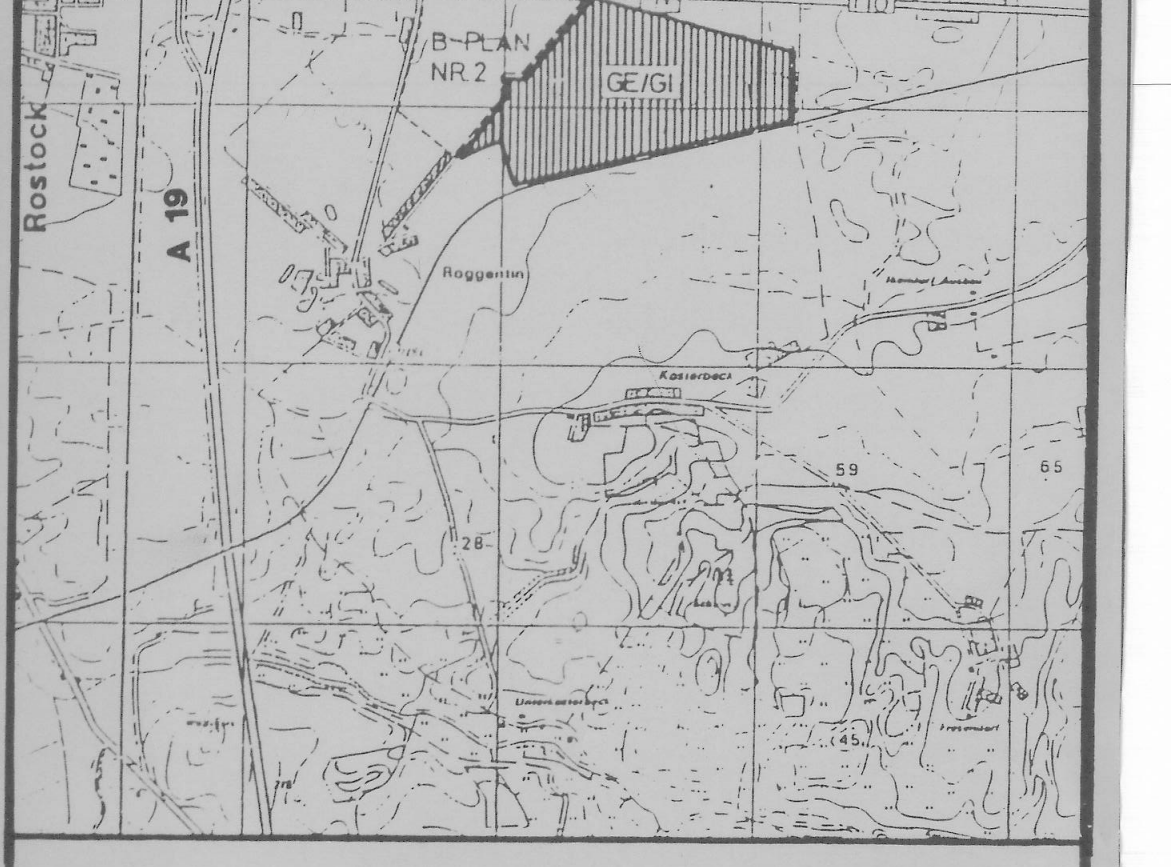
Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Roggentin, (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin



Roggentin

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3

2. Entwurf

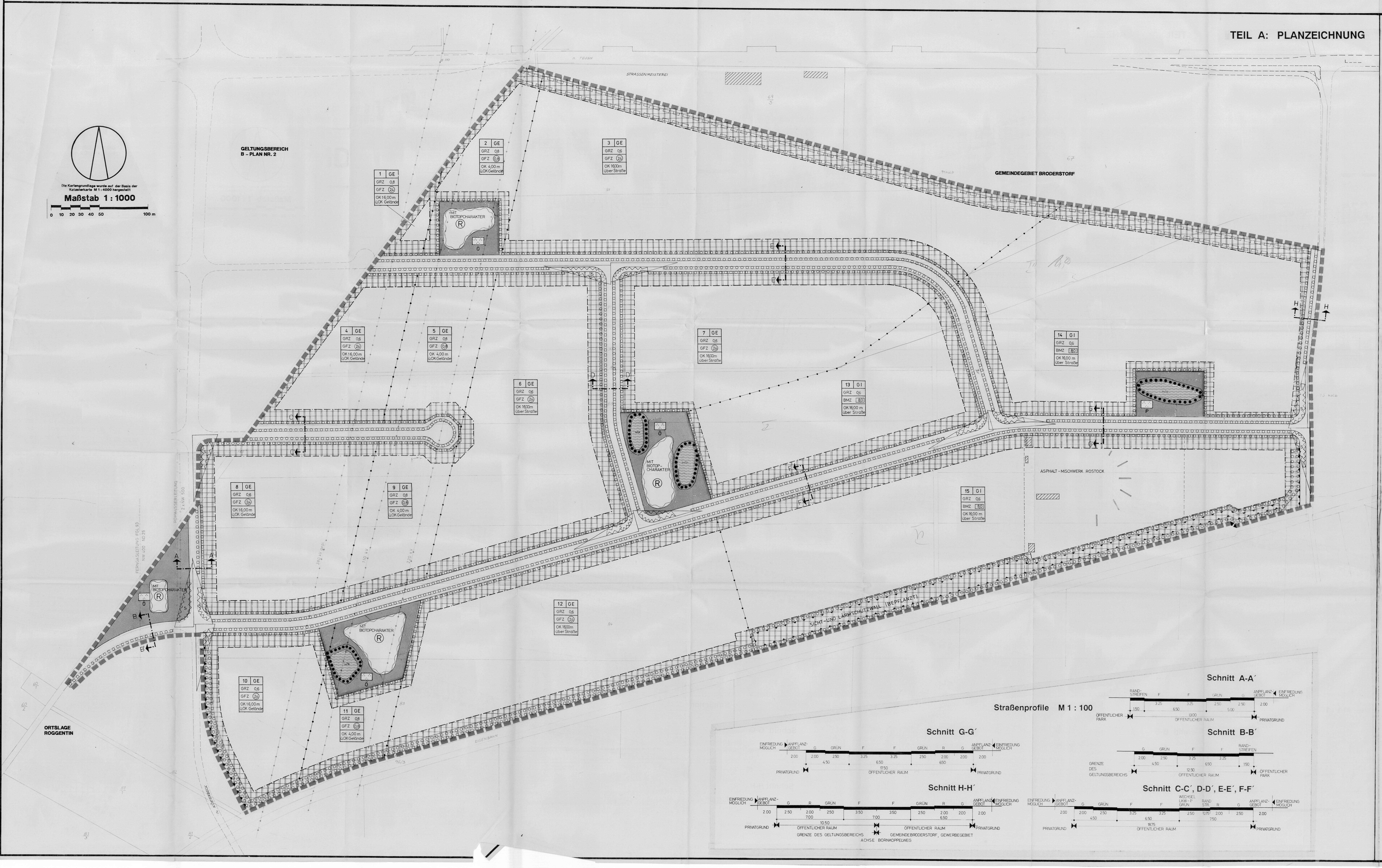
Für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

Roggentin, 28.7.92
Ei

Eichloff
Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET "BORNKOPPELWEG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG


Die Kartengrundlage wurde auf der Basis der Katasterkarte M 1 : 4000 hergestellt
Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 100 m
GELTUNGSBEREICH B - PLAN NR. 2
GEMEINDEGEBIET BRODERSTORF
STRASSENMEISTEREI
ASPHALT - MISCHWERK ROSTOCK
ORTSLAGE ROGGENTIN
SICHT- UND LÄRMSCHUTZWALL (BEPFLANZT)
MIT BIOTOPCHARAKTER
R
1 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m üLOK Gelände
2 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 4,00 m üLOK Gelände
3 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m über Straße
4 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m üLOK Gelände
5 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 4,00 m üLOK Gelände
6 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m über Straße
7 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m über Straße
8 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m üLOK Gelände
9 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 4,00 m üLOK Gelände
10 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m üLOK Gelände
11 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 4,00 m üLOK Gelände
12 GE GRZ 0,6 GFZ 2,4 OK 16,00 m über Straße
13 GI GRZ 0,6 BMZ 8,0 OK 16,00 m über Straße
14 GI GRZ 0,6 BMZ 8,0 OK 16,00 m über Straße
15 GI GRZ 0,6 BMZ 8,0 OK 16,00 m über Straße
A A´ B B´ C C´ D D´ E E´ F F´ G G´ H H´
Straßenprofile M 1 : 100
Schnitt A-A´
RAND-STREIFEN F F GRÜN G ANPFLANZ-GEBOT EINFRIEDUNG MÖGLICH
1.50 3.25 3.25 2.50 2.50 2.00
6.50 5.00
13.00
ÖFFENTLICHER PARK ÖFFENTLICHER RAUM PRIVATGRUND
Schnitt B-B´
G GRÜN F F RAND-STREIFEN
2.00 2.50 3.25 3.25 1.50
4.50 6.50
12.50
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS ÖFFENTLICHER RAUM ÖFFENTLICHER PARK
Schnitt C-C´, D-D´, E-E´, F-F´
EINFRIEDUNG MÖGLICH ANPFLANZ-GEBOT G GRÜN F F WECHSEL LKW-P GRÜN RAND STR. R G ANPFLANZ-GEBOT EINFRIEDUNG MÖGLICH
2.00 2.00 2.50 3.25 3.25 2.50 0.75 2.00 2.50 2.00
4.50 6.50 7.50
18.75
PRIVATGRUND ÖFFENTLICHER RAUM PRIVATGRUND
Schnitt G-G´
EINFRIEDUNG MÖGLICH ANPFLANZ-GEBOT G GRÜN F F GRÜN R G ANPFLANZ-GEBOT EINFRIEDUNG MÖGLICH
2.00 2.00 2.50 3.25 3.25 2.50 2.00 2.00 2.00
4.50 6.50 6.50
17.50
PRIVATGRUND ÖFFENTLICHER RAUM PRIVATGRUND
Schnitt H-H´
EINFRIEDUNG MÖGLICH ANPFLANZ-GEBOT G R GRÜN F F GRÜN R G ANPFLANZ GEBOT EINFRIEDUNG MÖGLICH
2.00 2.50 2.00 2.50 3.50 3.50 2.50 2.00 2.00 2.00
7.00 7.00 6.50
10.50
PRIVATGRUND ÖFFENTLICHER RAUM ÖFFENTLICHER RAUM PRIVATGRUND
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS
GEMEINDE BRODERSTORF, GEWERBEGEBIET
ACHSE BORNKOPPELWEG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)	
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
⓶.⓸ 2.4	Geschoßflächenzahl	
8.0	Baumassenzahl	
0.6	Grundflächenzahl	
OK 16.00 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
—·—·—	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
☐	Straßenverkehrsflächen	
——	Straßenbegrenzungslinie	
●—●—●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
▨	Grünflächen	
0	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
▨	Parkanlage	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wa	Wasserflächen	
☐	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Zweckbestimmung:	
Ⓡ	Regenrückhaltebecken	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
○○○○	bei schmalen Flächen	
	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
☐	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
☒	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
☒	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S	Sichtfläche	
—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
380 kV	oberirdisch (hier: 380 kV Freileitung)	
2 x NW 500	unterirdisch (hier: Rohwasser, 2 x NW 500)	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr, 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) (§ 20c BNatSchG)
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
5	Nummer der Baufläche	
——	vorhandene Flurstücksgrenze	
93	Flurstücksbezeichnung	
◺	Sichtdreieck	
▨	bestehende bauliche Anlagen	

Planverfasser: **APR** Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 0514/15-91-1-a/d

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und das Gewerbegebiet "Pastower Weg" beziehen.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Produktion oder Lagerhaltung im Geltungsbereich verbunden sind.

- Industriegebiete § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten und Betriebe des Einzelhandelsgewerbes.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete darf der Immissionsrichtwert von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2.
Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO

Die angegebenen Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und Baumassenzahlen sind Höchstwerte. Sie dürfen nicht überschritten werden.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.
Bei der Bemessung ist teilweise starker Lastverkehr zu berücksichtigen (S, Sichtfläche).

Die gekennzeichneten Flächen werden durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Nicht gekennzeichnet sind die Flächen für die Maststandorte der Elektroenergiefreileitungen. Sie sind jederzeit für die zuständigen Energieversorgungsunternehmen anfahrbar zu halten.

5. Grünordnung

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum und zu Nachbargrundstücken sind in Breite von 2.00 m auf dem privaten Grundstück diese Anpflanzungen vorzunehmen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofile beachten).

Entlang aller öffentlichen Straßen besteht ein beidseitiges Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2.00 m Breite.

Die Bäume müssen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm gepflanzt werden.

Die im Teil A dafür gekennzeichneten Flächen dürfen für die Anlage von Einfahrten, Übergängen und Stellplätze unterbrochen werden (Straßenprofile beachten).

Fassaden mit über 25.00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.

Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück werden begrünt. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und intensiv zu bepflanzen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO).

Für alle Pflanzungen kommen standortgerechte, heimische Arten von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen in Frage.

Die Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) sind so zu gestalten, daß sie einen Biotopcharakter entwickeln können (Begrünung, Böschungswinkel, Wasserstand). Dabei sind die Beauflagungen des Amtes für Umweltschutz und Landschaftspflege des Kreises Rostock-Land zu beachten.

Die vorhandenen Sölle (geschützte Biotope lt. § 20c BNatSchG) sind zu renaturieren.

6. Sonstige Festsetzungen

Die Tragschichten aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen.

Bei untergeordneten Verkehrsanlagen, wie Personalstellplätzen, ist auch die Deckschicht versickerungsfähig zu gestalten.

Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
Ausnahmen sind für Lastzüge möglich (Straßenprofile beachten).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) zulässig.

Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

Die Einfriedungen (2.00m innerhalb der Grundstücksfläche, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.

Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).
Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.

Alle Festsetzungen über die Baugrenzen und Bauhöhen dürfen durch technisch - technologisch bedingte bauliche Anlagen und Teile von ihnen, in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden.

SATZUNG

DER GEMEINDE ROGGENTIN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
BORNKOPPELWEG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124),sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Roggentin vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahnstrecke Rostock- Tessin und dem Pastower Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum .... erfolgt.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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: 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, ... Stempel des KVG - Amtes Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

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

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan- zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... bestätigt.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

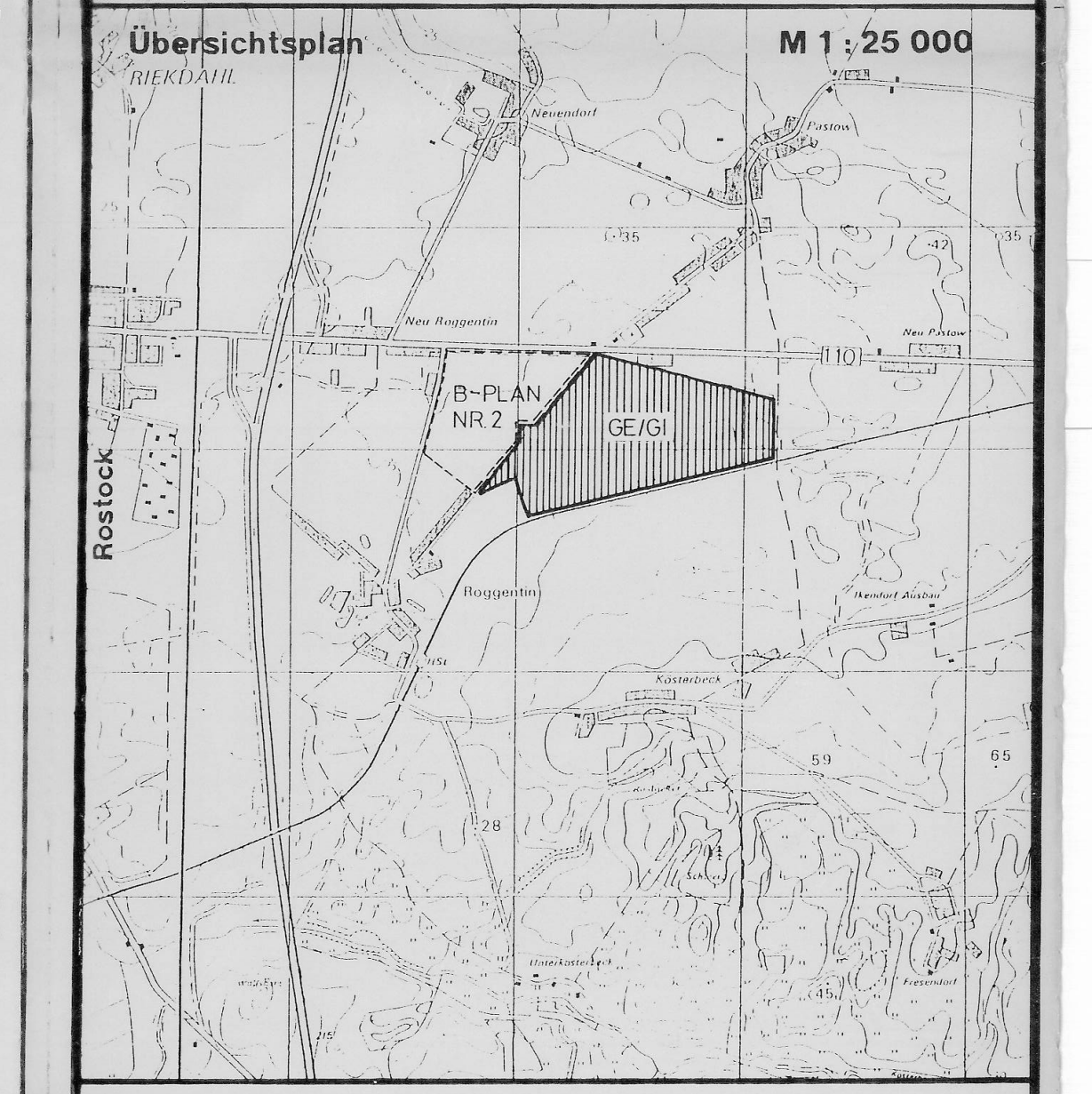
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Roggentin, ... (Siegelabdruck) Eichloff Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 25 000



Roggentin

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3

1. Entwurf

Für das Gewerbe- und Industriegebiet "Bornkoppelweg" zwischen der B 110, dem Bornkoppelweg, der Reichsbahntrasse Rostock-Tessin und dem Pastower Weg

Roggentin, 16. 12. 1991

Eichloff
Eichloff
Bürgermeisterin