SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 5 FÜR DAS WOHNGEBIET "KÖSTERBECK"

ÖSTLICH DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN, WESTLICH DES BORNKOPPELWEGS, NÖRDLICH DER ORTSLAGE KÖSTERBECK, BIS ZUR HÖHE DER SÖLLE

PLANZEICHNUNG TEIL A

ING. BÜRO E. LORENZ	VERMESSUNGS- UND KARTENWESEN
Lage und Höhenplan	Blatt
gepl. Wohngebiet	1:1000
Gemeinde Roggentin	
LAGESYSTEM Örtlich	R. Lorenz
HÖHENSYSTEM NN	HERGESTELLT April 1992

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)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,25 Geschossflächenzahl, hier 0,25

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Verkehrsfläche

TH Traufhöhe

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

o Offene Bauweise

nur Reihenhäuser zulässig — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg; Grundstückszuwegung; Verkehrsberuhigter Bereich; Marktplatz

höhengleiche Kreuzung Bahn - Straße

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

Grünflächen: privat - private Grünfläche - ; Gemeinde Roggentin - öffentliche Grünfläche -

Zweckbestimmung: Parkanlage; Gehölzbestände; Gartenland; Spielplatz; Bolzplatz; Schutzgrün; naturnahe Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von waldartigen Gehölzflächen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Firstrichtung der Hauptgebäude (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Nr. 2 des NatSchG M-V)

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene und geplante oberirdisch Hauptversorgungsleitungen (hier: 110-kV Elektroenergie)

vorhandene unterirdisch Hauptversorgungsleitungen (hier: 2 x NW 500 Rohwasserleitung)

Bemaßung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

Hauptradweg und Hauptwanderweg

unverbindliche Vormerkung

vorhandene und geplante Wasserflächen (auch innerhalb der Grün- und Landwirtschaftsflächen)

Art der baulichen Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet,	WA 1	Ordnungsnummer, hier Nr. 1,
Grundflächenzahl, hier 0,25,	0,25 | I	Zahl der Vollgeschosse, hier 1
Bauweise	o	hier offene Bauweise,
	RH	nur Reihenhäuser zulässig
Traufhöhe	TH 6,50m	hier 6,50 m über Verkehrsfläche

Bauleitplanung: — Arbeitsgemeinschaft

GRS Architekturbüro Rolf Reimer u. Partner	APR Architekten & Planer Rostock GmbH	Kontor Freiraumplanung Möller . Tradowsky
25336 Elmshorn, Klostersande 58, Tel. (04121) 61 03 1, Fax. (04121) 65 14 1 und 18147 Rostock, Am Hechtgraben 1	18055 Rostock, R.-Luxemburg-Str. 19, Tel.: (0381) 45 42 19, Fax.: (0381) 34 72 7	22765 Hamburg, Präsident- Krahn- Str. 19, Tel. (040) 38 17 78, Fax. (040) 38 24 40

Planverfasser 4. und 5. Änderung, interne Arbeitsfassung:

bpn BAUPROJEKT NORD GmbH, Schweriner Str. 44, 18069 Rostock, Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

TEIL B TEXT

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

- Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Zulässig sind: bauliche Anlagen für Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
Unzulässig sind: Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) der Ordnungsnummern 53, 54, 55 und 56 sind auch bauliche Anlagen der Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

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

Bezugsmaß für die Traufhöhe, festgesetzt in der Planzeichnung, ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsanlage im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück.
Liegt die angrenzende Erschließungsanlage tiefer als das Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche, so kann die Höhe baulicher Anlagen um dieses Differenzmaß erhöht werden.
Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk.

2. a Zulässige Ausnahmen — § 16 Abs. 6 BauNVO

In Baugebieten mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 darf die Grundflächenzahl im Falle einer eingeschossigen Bebauung ohne Dachausbau (sog. Bungalows) ausnahmsweise 0,3 betragen.

2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke — § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Baugebiet WA 56 darf die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 520 m² nicht unterschreiten.

3. Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den Baugebieten nicht zulässig.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung — § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 18, Nr. 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO

5.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.1 Für Anpflanzungsgebote sind standortgerechte, vorrangig einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden, ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
Auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte, <u>ausnahmslos</u> einheimische Gehölze zu verwenden.
Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu pflanzen. Sofern nicht gesondert festgesetzt, sind Pflanzabstände in Gehölzflächen der Wuchseigenschaft und dem Zweck entsprechend zu wählen.

5.1.1.1 Für Anpflanzungen gemäß der Buchstaben (a) und (h) sind folgende Mindestgrößen einzuhalten:
Großkronige Straßenbäume: StU 20 - 25 cm, B 200 - 300 cm, H 500 - 700 cm,
Übrige Bäume: StU 18 - 20 cm,
Kleinkronige Bäume: StU 14 - 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden,
Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm,
Niedrigwachsende Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 40 ◇ 60 cm.

(a) Entlang der öffentlichen Planstraßen und verkehrsberuhigten Bereiche bestehen innerhalb der Verkehrsfläche folgende Anpflanzungsgebote in Mindestbreite von 2.00 m und in Abhängigkeit von erforderlichen Einfahrten, Übergängen und Parkplätzen:
Planstraßen A, B und C: beidseitig großkronige Straßenbäume,
Planstraße A, Abschnitt zwischen Siedlungsrand und Kreuzung Gewerbegebiet: beidseitig durchgängige Unterpflanzung mit freiwachsenden Strauchhecken,
Planstraße D und Bornkoppelweg: westseitig großkronige Straßenbäume,
verkehrsberuhigte Bereiche: süd- bzw. westseitig mittelkronige Straßenbäume
Den Planstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen sind folgende Baumarten zugeordnet:

Planstraße A	: Winterlinde - Tilia cordata
Planstraßen B, C, D	: Stieleiche - Quercus robur
Bornkoppelweg	: Esche - Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'
Verkehrsberuhigte Bereiche	: Mehlbeere - Sorbus intermedia.

In Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn deren natürliche Wuchshöhe 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht wesentlich überschreitet (siehe Gehölzartenliste 1 der Begründung).
Bäume sind in Sichtdreiecken nur zulässig, wenn ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

(c) Mindestens 30 vom 100 der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Je Einzelgrundstück und darüber hinaus gehend je 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mind. 1 den Grundstücksverhältnissen angemessener Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

(d) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzugrünen.

(h) Auf den Grünflächen -Zweckbestimmung Parkanlage- sind Pflanz- und Rasen/Wiesenflächen in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Auf Rasen-/Wiesenflächen ist für jeweils 500 m² 1 Baum anzupflanzen.

5.1.1.2 Für Anpflanzungen gemäß der Buchstaben (j) bis (m) sind folgende Mindestgrößen einzuhalten:
Bäume: Heister (2 mal verpflanzt, H 150 - 250 cm, ohne Ballen),
Stammbüsche (2 mal verpflanzt, StU 16 - 18 cm)
und Hochstämme (3 mal verpflanzt, StU 18 - 20 cm, H 400 - 500 cm),
Sträucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm.

(j) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot entlang der Eisenbahnlinie und entlang Westseite Planstraße A ist durch Anpflanzung dichtwachsender Bäume und Sträucher eine räumliche Abschirmung der Parkanlage gegen die Bahntrasse bzw. Fahrbahn herzustellen.

(k) Auf den dafür festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot an den südlichen Endpunkten der Planstraßen A und C ist die besondere Gestaltung des Ortseinganges in geeigneter Weise durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

(m) Auf mind. 70 v.H. der mit einem Pflanzgebot für waldartige Gehölzflächen festgesetzten Flächen sind gestufte, waldartige Gehölzstrukturen mit unterschiedlich großwachsenden Bäumen und Sträuchern (je 2,5 m² 1 Strauch, je 50 m² 1 Baum), auf der hier verbleibenden Fläche offene Wiesenflächen und Lichtungen durch Initialpflanzung anzulegen (Regelschnitt 1 beachten).

(n) Auf den Grünflächen -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage- sind Gehölz- und Wiesenflächen/Hochstaudenfluren in einem Verhältnis von 30 % zu 70 % durch Initialpflanzung anzulegen. Auf Gehölzflächen ist im Durchschnitt je 5 m² 1 Strauch, je 100 m² ein Baum zu verwenden.

5.1.2 Für mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen. Für die nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG M-V geschützte Schwarzpappelreihe im südöstlichen Plangebiet sind Ersatzpflanzungen mit langlebigen, weniger astbruch- und windwurfgefährdeten Laubbaumarten vorzunehmen.

5.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

5.2.2 Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind zum überwiegenden Teil mit wassergebundener Decke herzustellen.

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

5.2.5 Auf Baugrundstücken wird die Bodenversiegelung auf die festgesetzte Grundfläche zzgl. max. 20 v.H. der verbleibenden Grundstücksfläche begrenzt. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

5.2.6 In die vorhandene Niederung mit Söllen ist die Einleitung von Oberflächenwasser nur als Überlauf aus anderen Wasserflächen oder Rückhaltebecken und nur im Nebenschluss zulässig.

5.2.7 Bei Anlage von Tiefgeschossen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Absenkung des Schichtenwassers zu vermeiden.

5.2.8 Die Drainagewirkung im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen ist durch Querschotten aus Lehmpackungen oder durch andere geeignete Maßnahmen zu verhindern. Geeigneter Bodenaushub ist wieder einzufüllen.

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

5.3.1 Die als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 2 NatSchG M-V sind wie folgt zu entwickeln:

- Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Fläche ist eine nach § 20 c BNatschG in Verbindung mit § 2 Satz 1 des NatSchG M-V geschützte Niederung mit Söllen in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten, mit Ufergehölzen anzureichern und der natürlichen Weiterentwicklung zu überlassen (5.2.7 beachten). Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 20 e und f BNatSchG in Verbindung mit § 6 NatSchG M-V sind in besonderem Maße zu beachten. Der Bereich ist ab Beginn der Bauphase durch Einzäunung in einem Abstand von 15,00 m vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung durch Baustellenbetrieb zu schützen. Eine vorzusehende Ost-West-Wegeverbindung ist in möglichst großem Abstand etwa auf Höhenschichtenlinie NN + 42.00 m vorbeizuführen. Diese Wegeverbindung ist im übrigen direkt am Nordrand der Baugebiete zu führen.
- Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft -Festsetzung Feuchtgebiet- ist die vorhandene Niederung mit Gräben um mind. 30 v. H. der jetzigen Fläche zu vergrößern und als Feuchtgebiet mit Sumpf- und Röhrichtpflanzungen, Kleingewässern und Ufergehölzen zu entwickeln. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist zulässig. Die Verrohrung zur Karkbrookniederung ist durch Anlage eines offenen Grabens zu ersetzen.
- Entlang von Grünflächen -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage- und Flächen für die Landwirtschaft sind gegenüber angrenzenden Landwirtschaftsflächen unter Erhalt wertvoller Blickbezüge Feldhecken in Form von Benjeshecken in Mindestbreite von 3,00 m anzulegen.
- Die Grünflächen -Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage- sind entsprechend 5.1.1.2. (n) zu bepflanzen, nicht zu düngen und weitgehend einer eigenen Entwicklung (gelenkte Sukzession) zu überlassen.
- Die Fläche für die Landwirtschaft -Festsetzung extensives Dauergrünland- ist so zu nutzen, zu entwickeln und zu pflegen, dass möglichst nährstoffarme und artenreiche Wiesenflächen sowie auf 10 v.H. der Fläche Wiesenraine bzw. Sukzessionsflächen, Feldgehölzinseln und wechselfeuchte Senken entstehen. Drainagemaßnahmen sowie das Ausbringen von Gülle und Klärschlamm sind unzulässig.

5.3.2 Im Uferbereich der Grabenniederung und entlang des geplanten Grabens sind an geeigneter Stelle Kopfbäume anzupflanzen (siehe Gehölzartenliste 2 der Begründung).

5.3.3 Auf dem Flurstück 139/3 der Gemarkung Roggentin, Flur 1, ist ein Kleingewässerbiotop mit einer temporären Wasserfläche von 90 m² und einer temporären Wassertiefe von 1,20 m sowie einer Rinnenmulde mit mäandrierendem Verlauf anzulegen.

5.3.4 Auf den privaten Grünflächen - Zweckbestimmung Gartenland und Zweckbestimmung Gehölzbestände - sind die Zier- und Nutzgärten, Obst- und übrigen Laubgehölzbestände zu erhalten.

5.3.5 Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

5.3.6 Das Regenrückhaltebecken mit Biotopcharakter ist so anzulegen, dass durch bauliche Maßnahmen im nördlichen Teil eine mind. 1,20 m tiefe, möglichst dauerhafte Wasserfläche, im südlichen Teil ein flaches, wechselfeuchtes Sickerbecken und dazwischen die Querung eines öffentlichen Weges gewährleistet ist (Regelschnitt 2 beachten). In Verbindung mit einer differenzierten Bepflanzung ist ein standortgerechtes, vielfältiges Biotop mit Funktionen für die Rückhaltung, Vorreinigung und insbesondere Versickerung von Oberflächenwasser zu entwickeln. Zur benachbarten Niederung mit Söllen ist ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten.

5.3.7 Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebiets zur Erdmodellierung oder im näheren Umfeld zur Rekultivierung devastierter Flächen weiterzuverwenden.

5.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung:

5.4.1 Auf den festgesetzten, gemeindlichen Spielflächen sind auf der östlichen Fläche Spielplätze für Kinder von 6-12 Jahren, auf der Fläche innerhalb der Parkanlage zusätzlich eine Bolzwiese mit den Abmessungen 40 x 60 m anzulegen und angemessen zu begrünen.
Die Bolzwiese ist durch eine mind. 5,00 m breite, dichte Anpflanzung gegenüber benachbarten Wohngrundstücken abzuschirmen.

6. Flächen für die Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Auf den dafür festgesetzten Flächen wird die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB auf Wiesen- und Weidewirtschaft beschränkt. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Herstellung eines Rad- und Wanderwegs ist zu dulden.

7. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO

7.1 In allen Baugebieten ist Steildach festgesetzt. Die Dachneigung aller Hauptbaukörper darf 25° bis 55° betragen.
Ausnahmen für die Dachneigung sind für untergeordnete Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig.

7.2 In den Baufeldern ohne Festsetzung einer Firstrichtung, sind Hauptgebäude nur mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zu der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsanlage zulässig.

7.3 Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot-rotbraunem oder weißem Ziegelmauerwerk, hellen Putzen oder hell gestrichen mit einem Remissionswert von mind. 40 % in der Farbhelligkeit auszuführen. Holz ist ausnahmsweise an untergeordneten Fassadenteilen zulässig.

7.4 Wenn Garagen oder Carports benachbarter Grundstücke auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.
Dies betrifft die Dachneigung, die Dachdeckung und die Farbgebung der Außenwände.

7.5 Ein Mindestabstand von 4,00 m vom Garagentor zu den Straßenbegrenzungslinien darf nicht unterschritten werden.

7.7 In Sichtdreiecken für die Anfahrsicht nach EAE 85/95 sind bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.8 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen sind unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen ergeben.

7.9 Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den privaten Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder bei Anordnung im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung und Einsicht zu schützen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

HINWEISE

B) Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten verunreinigter Boden oder Altablagerungen (z.B. Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Resultieren aus Altablagerungen Gefahren für die Umwelt oder menschliche Gesundheit, ist die Entsorgung unverzüglich geboten und wird gegen den Verursacher oder den Grundstückseigentümer verfügt. In jedem Fall ist die zuständige Behörde zu informieren.

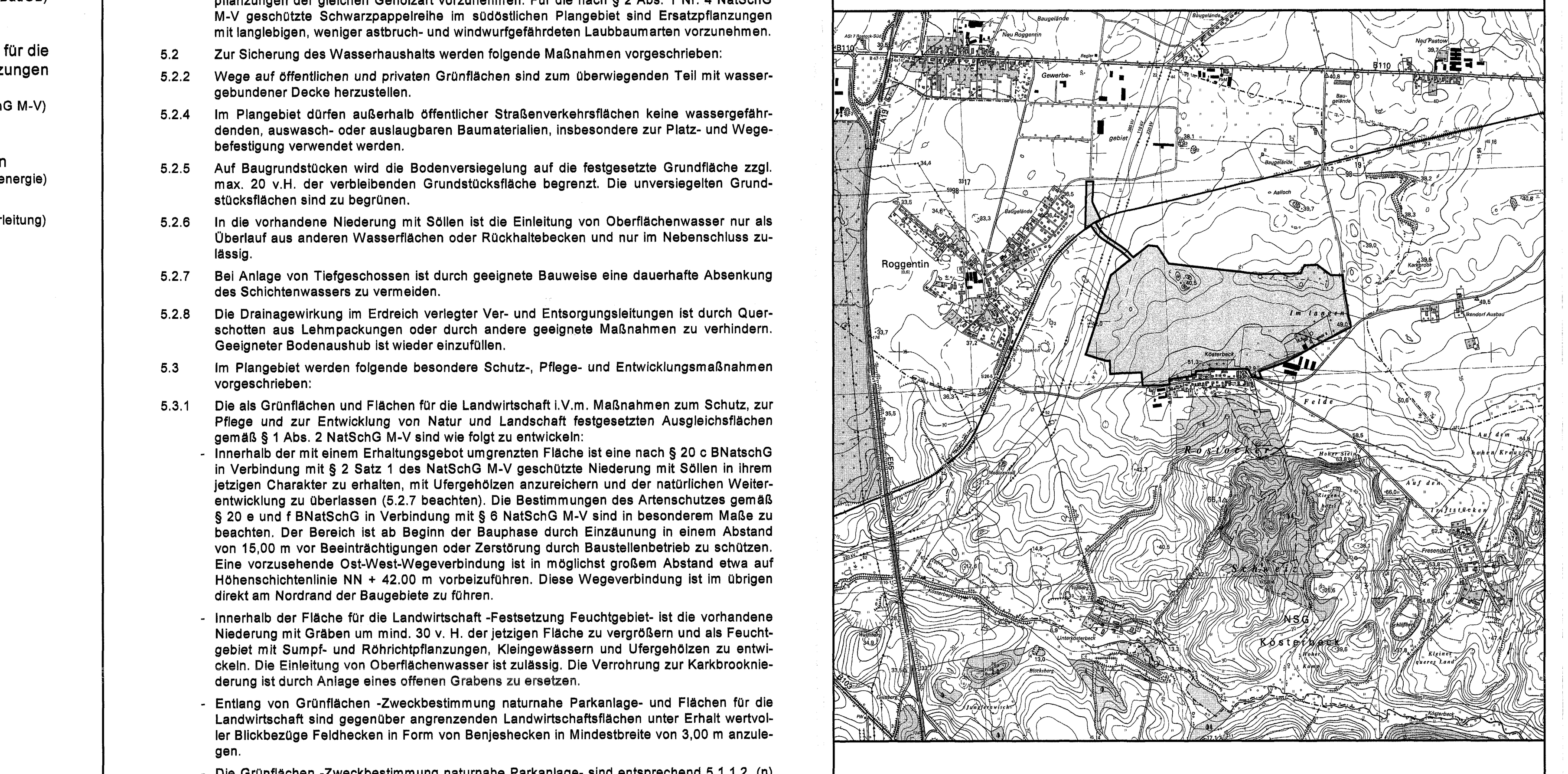
C) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es aber nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

D) Durch den Leitungsbetrieb der westlich angrenzenden Freileitungen kann es in Abhängigkeit von der Wetterlage und dem Betriebsregime zeitweise zu Lärmimmissionen kommen.

E) Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen, die nicht an den zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsanlage liegen, ist unbeschadet der Festsetzung 2. - Maß der baulichen Nutzung - im Teil B Text, nach § 2 Abs. 5 LBauO M-V die natürliche Geländeoberfläche als festgelegt heranzuziehen. Das gilt auch für sonstige baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 Abs. 1 LBauO M-V, wie z.B. Einfriedungen oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m. Im Zweifel ist als natürliche Geländeoberfläche die Höhe nach der Vermessung des Ingenieurbüros Lorenz vom April 1992, Höhensystem NN (Kartengrundlage des Ursprungsplans), bzw. die Umrechnung in das Höhensystem HN (NN -15 cm) anzuwenden. Ansonsten gilt die Höhe der zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsanlage.

Satzungsstand:	beschlossen am:	bekanntgemacht am: (rechtskräftig)
Ursprungsplan	14.03.1994	24.02.1996
1. vereinfachte Änderung	06.05.1996	21.05.1996
2. vereinfachte Änderung	11.05.1998	21.05.1998
3. Änderung	12.11.2001	21.09.2002
4. Änderung	19.05.2003	21.06.2003
5. Änderung	26.09.2005	01.10.2005

Übersichtsplan — Maßstab 1:20000



Gemeinde Roggentin

Mecklenburg - Vorpommern, Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 5

Interne Arbeitsfassung

aufgrund der 5. Änderung unter Berücksichtigung der 1., 2., 3. und 4. Änderung

für das Wohngebiet "Kösterbeck", östlich der Hochspannungsleitungen, westlich des Bornkoppelwegs, nördlich der Ortslage Kösterbeck, bis zur Höhe der Sölle

Roggentin, Oktober 2005

Erhard Bünger
Bürgermeister