

GEMEINDE ROGGENDORF B-PLAN NR. 1 "ROGGENDORF NORD"

Teil - A - Planzeichnung

M 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform Dachneigung

Art der baulichen Nutzung		
§ 9 Abs. 1 BauGB		
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO		
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 17 Abs. 4 BauNVO
0,28	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
0,35	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO

Bauweise		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO		
o	offene Bauweise	
g	geschlossene Bauweise	

—	Stellung der baulichen Anlagen	
—	Finstrichung	
≥ 45°	Dachneigung	
SD	Satteldach	
WK	Krüppelwalmdach	
ZD	Zelt Dach	

überbaubare Grundstücksfläche		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO		
■	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind		
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		
■	von der Bebauung freizuhaltende Flächen innerhalb eines Sichtdreiecks	

Verkehrsflächen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
■	Straßenverkehrsflächen	
■	Fußweg	
—	Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	verkehrsbenutziger Bereich	
■	Fußgängerbereich	

Flächen für Versorgungsanlagen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB		
■	Abwasser	
■	Elektrizität	
■	Gas	

Grünflächen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB		
■	öffentliche Grünflächen	
■	private Grünflächen	



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Regenwasser-Rückhalteteich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1. freiwachsende, 3-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen, Arten des "Schlehen-Hasel-Knicks". Leitarten: Stieleiche, Hainbuche. Böschungsfuß > 5,00 m. Die Gehölzbeplanzung ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch artgerechte Neuanpflanzungen auszugleichen.

2. private Grünflächen - Biotopvernetzung, von jeglicher Oberflächenversiegelung / Bebauung freizuhalten. Als Baum- und Gehölzpflanzen sind Arten des "Schlehen-Hasel-Knicks" zu wählen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen; max. viermalige Mahd / Jahr keine gärtnerische Nutzung des Bodens. Obstbäume sind zulässig. Alle Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

3. Regenrückhaltebecken - Biotopgestaltung: breite Flachwasserzonen, Neigungswinkel der Uferbereiche: 1 : 3 - 1 : 5. Eintrag des Oberbodens in den Wasserkörper vermeiden. Initialpflanzung mit standortgerechten Pflanzen: gemeiner Froschöfel, Schilf, grüne Teichbinne, Teichrose. Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv zu pflegende Wiese auszubilden. Fußwege sind wassergebunden auszuführen.

4. Feuchtgrünland in Verbindung mit biotopgestaltenden Maßnahmen gemäß GF - RL des Umweltministeriums M / V: "Naturschutzgerechte Grünlandnutzung".

5. Bachrandstreifen: Mahd nur zur Verhinderung der Verbuschung; Pflanzung von Koptweiden und Eschen

6. Heckenpflanzung - Biotopvernetzung Hecken sind mit standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Koniferen sind unzulässig

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

● Pflanzgut für Bäume

■ Sträucher

■ Hecken

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

● Baumerhaltung

Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

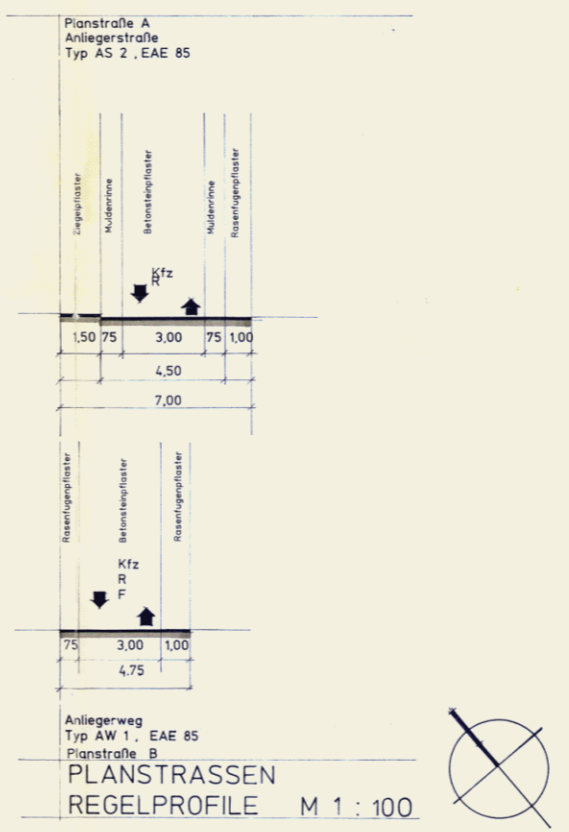
gr = Gehrecht
fr = Fahrrecht
lr = Leitungsrecht

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen
§ 16 Abs. 5 BauNVO

— Abgrenzungslinie

Räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Teil - B Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes liegen (OKFG) (§ 9 (2) BauGB).
- Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtfelder) sind oberhalb einer Höhe von 80 cm bis 250 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, von baulichen Anlagen und Hecken / flächigen Pflanzungen freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Für in der Planzeichnung dargestellte Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind folgende Baumarten / Qualitäten zu verwenden:
Arten: Stieleiche, Linde, Bergahorn
Qualität: mindestens 16 / 18 cm Stammumfang
Für alle sonstigen Pflanzgebiete sind Gehölzarten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation sowie Obstbäume zu verwenden. Mindestqualität bei Einzelbäumen: 14 / 16 cm Stammumfang / Baumstammqualität. Je 400 m Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Alle Gehölze und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und umverschrützten Freiflächen ist bei Beachtung des ATV- Regelwerkes A 138 dezentral zu versickern.
- Die in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen für die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und müssen dauerhaft gesichert werden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

- Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrecht gelagerte Holzläufe bis 1,00 m Höhe und Laubholz-Hecken bis zu 1,50 m Höhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus Laubgehölzen ohne Höhenbeschränkung und / oder senkrecht gelagerte Holzläufe bis zu 2,00 m möglich.
- Alle Fußgängerwegbefestigungen und Einzelstellplätze sind zu mindestens 30% wasserdurchlässig auszubilden (Grand, Splitt, Rasen, Fugenpflaster). Straßenbefestigungen sind aus Betonpflaster und / oder Kalziumpflaster / Granitpflaster auszubilden. Gemeinschaftsstellplätze sind zu pflastern mit Rasenfugen ≥ 1,5 cm.
- Die Dächer sind mit rotem bzw. rotbraunem Dachstein / Dachziegeln einzudecken oder als Grasdach zu gestalten.
- Die Dachneigung ist mit ≥ 30° bzw. ≥ 45° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind schräggestaltete Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer; für diese gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.
- Die Fassaden sind aus rotem Ziegelmauerwerk, helldünem Putz und / oder senkrechter Holzschalung herzustellen.
- Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden.

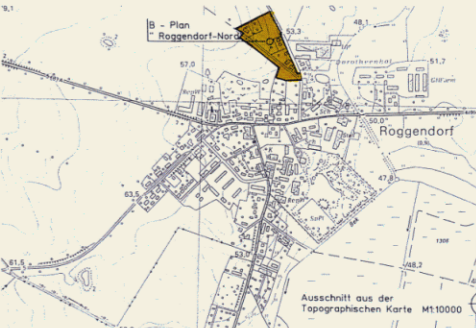


VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung von 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 83 der Landesbauordnung vom 20. Juli 1990 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Gadebusch folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Roggendorf Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in der ... erfolgt.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am ... durchgeführt worden.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
... den ... Leiter des Katastramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB ist am ... dem Landrat des Kreises Gadebusch / Innenministerium angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung / Erlaß vom ... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, oder die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind (ggf.: Gleichzeitigkeit sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden).
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Roggendorf, den ... Der Bürgermeister

GEMEINDE ROGGENDORF Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Roggendorf Nord"



Teilgebiet westlich der Bressener Straße und dem von ihr nordwestlich abzweigenden Feldweg mit dem südwestlich anliegenden Bebauungsabschnitt

Planungsstand: 15. Februar 1994

WULF NEDDERHUT - HESCHEN DIPL. ING.
ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
DORFSTRASSE 6 FAX: 03873 / 2020
19217 KÜHLRADDE FONK: 0171 / 4101926

Bearbeitet durch: