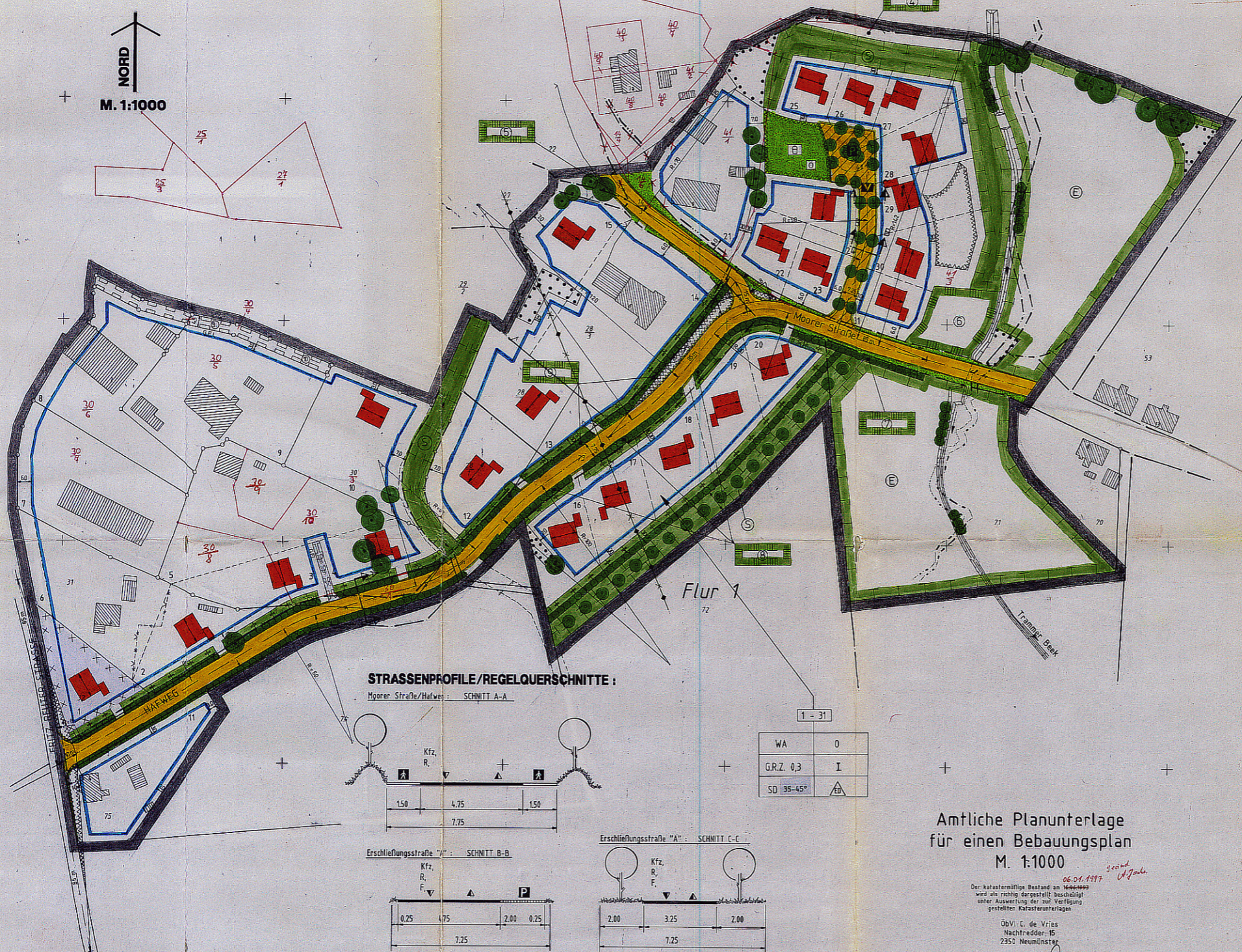
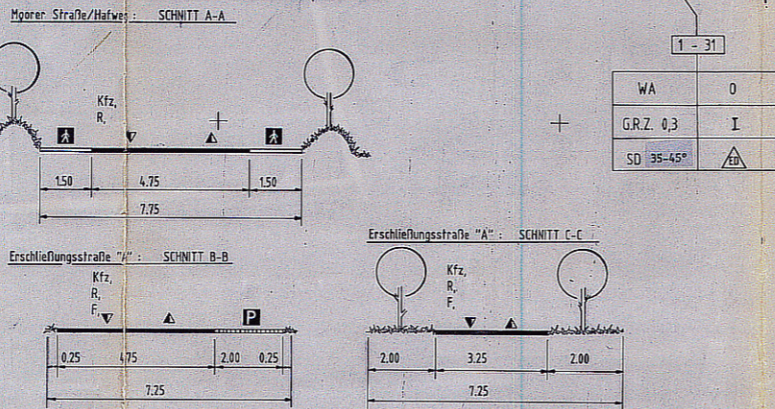


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG :



### STRASSENPROFILE/REGELQUERSCHNITTE :



### Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

M. 1:1000

Der katastermäßige Bestand am 06.01.1997 wird als richtig dargestellt. Nachtragsänderungen sind in der Katasterunterlagen eingetragen.  
 ÖbV: C. de Vries  
 Nachtreder: 15  
 2350 Neumünster

### ZEICHENERKLÄRUNG :

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

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

### Festsetzungen :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, (§ 9 (7) BauGB);

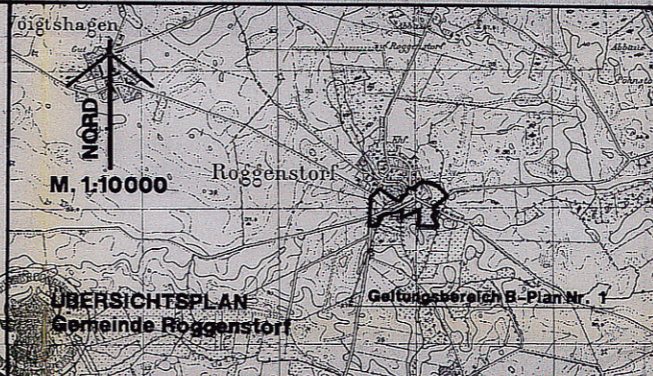
- VERKEHRSFLÄCHEN : (§ 9 (1) 11 BauGB);
- Straßenverkehrsfläche;
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
- Verkehrsberuhigter Bereich, (§ 9 (1) 4a StVO);
- Öffentliche Parkfläche;
- Straßenbegleitgrün;
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung;

- BAUGEBIET : (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung : (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO);
- Maß der baulichen Nutzung : (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. § 17 bis 21 BauNVO);
- GR.Z Grundflächenzahl, (§ 19 BauNVO);
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (§ 16 (4) BauNVO);
- Bauweise : (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 bis § 23 BauNVO);
- Offene Bauweise, (§ 22 (1) BauNVO);
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, (§ 22 (2) BauNVO);
- Baugrenze, (§ 23 (3) BauNVO);
- Baugestaltung : (§ 86 LBauO)
- Verbindliche Dachform : Grünflächen : (§ 9 (1) 15 BauGB)
- SD Satteldach; 35-45° Dachneigung; Spielplatz; Öffentlich;
- Stellung der baulichen Anlagen : (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Firstichtung;
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Sukzessionsfläche; Extensivierungsfläche;
- Knick zu pflanzen, (§ 9 (1) 25a BauGB); Biotop Nr.;
- Knick zu erhalten, (§ 9 (1) 25b BauGB);
- Bäume zu pflanzen, (§ 9 (1) 25a BauGB); Bäume zu erhalten, (§ 9 (1) 25b BauGB);
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, (§ 2 (1) des 1. NatG M.-V.)
- SONSTIGE PLANZEICHEN:
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, (§ 9 (1) 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (Sichtdreiecke, Flächen ohne tragfähigen Baugrund), (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten), (§ 9 (1) 21 BauGB);
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND DEREN KENNZEICHNUNG: (Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt sind), (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Künftig fortfallende 20kV-Elektrofreileitung
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß;
- Künftig fortfallende Nutzungsgrenze;
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke;
- Katasteramtliche Flurstücksnummer;
- 1, 2, 3, Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke;
- Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage;
- Vermessungslinien mit Maßangaben; Schnittebene;
- Rr 25 Straßentrassierungselemente (Radien);
- Bereich der baulichen Festsetzungen;

### TEIL "B" TEXT :

- Im Geltungsbereich werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (§ 9 (1) 1 BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Die Sokellhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,50 m betragen, (§ 86 LBauO)
- Die Dämmhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss, darf höchstens 0,50 m betragen, (§ 86 LBauO)
- Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind, (§ 86 LBauO)
- Im Bereich der Grundstücke 16-31 ist eine Unterkellerung der baulichen Anlagen unzulässig, (§ 86 LBauO)
- Fahrflächen und Pkw-Stellplätze sind in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrösse und Pfaffenhütchen in 2x verschulter Baumstammqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m, Walleisbreite ca. 3,0 m, (§ 9 (1) 25a BauGB)



- Für die Heckenpflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Hundsrösse und Pfaffenhütchen in 2x verschulter Baumstammqualität und einer Höhe von 60-80 cm, 3-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden.
  - Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind als heimische Laubbäume, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, 2xverpfl. zu pflanzen. Der unverriegelte Wurzelraum muß mind. 6qm betragen. Erlin sind als Heister, 2x v., Höhe 150-200cm zu pflanzen, (§ 9 (1) 25a BauGB)
  - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsflächen) ist eine gärtnerische o. landwirtschaftliche Nutzung und Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-/Kraut- u. Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig, (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivierungsflächen) ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Eine Mahd der Flächen ist maximal 2x pro Jahr zulässig, wobei das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist. (Mahd frühestens ab dem 01.08. d.J.) Es ist zulässig die Flächen extensiv zu beweidet. (Weidestrieb ab 01.06. des Jahres mit max. 2 Großvieheinheiten o. max. 6 Mutterschafen), (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern, (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Normal verschmutztes Niederschlagswasser ist über Drainagen in die Extensivierungsfläche südlich der Moorer Straße zu versickern, (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen über 0,7 m Höhe unzulässig, (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sollen in der folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt werden.
  - Den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind alle öffentlichen und privaten Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen, (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche (geplantes Baugrundstück Nr.1, ehemalige Mülldeponie), ist nur nach erfolgtem Bodenaustausch bebaubar. (siehe Bodengutachten des Geotechnischen Ingenieurbüros Palasis, BVP 79/95) (§ 9 (1) 3 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. DStG M.-V (GVB. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Landesämtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M.-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).

# SATZUNG DER GEMEINDE ROGGENSTORF

## KREIS NORD-WEST MECKLENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET

"Nördlich und südlich des Hafweges und der Moorer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.07.1996, Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 86 LBauO M.-V durch den Landrat des Kreises N.-W. Mecklenburg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.07.1996. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 04.07.1996 bis zum 30.09.1996 durch Abdruck in der amtlichen Bekanntmachungsblatt am 04.07.1996 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 ist nach Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein könnten, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
  - Die Gemeindevertretung hat am 04.07.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.07.1996 bis zum 04.07.1996 während der Dienststunden / folgender Zeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 04.07.1996 in Ortsteil-Zentrum / Laubach durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.07.1996 Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 04.07.1996 bis zum 04.07.1996 während der Dienststunden / folgender Zeiten erneuert öffentlich ausgestellt. Bedenken und Anregungen sind am 04.07.1996 in Ortsteil-Zentrum / Laubach durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 04.07.1996 durch Abdruck in der Zeit vom 04.07.1996 bis zum 04.07.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 gebilligt.
  - Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 04.07.1996  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Der katastermäßige Bestand am 06.01.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der in der Planzeichnung dargestellten Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 GVM, dem 20.02.97

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Beschluss des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 17.06.1997, Az. 17/06.2-3/97 mit dem Inhalt: "Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Bebauungsplan ist genehmigt."  
 GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 30.04.1997  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Beschluss des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 30.04.1997, Az. 30/04.2-3/97 mit dem Inhalt: "Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Bebauungsplan ist genehmigt."  
 GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 30.04.1997  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Beschluss des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 30.04.1997, Az. 30/04.2-3/97 mit dem Inhalt: "Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Bebauungsplan ist genehmigt."  
 GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 30.04.1997  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Beschluss des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 30.04.1997, Az. 30/04.2-3/97 mit dem Inhalt: "Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Bebauungsplan ist genehmigt."  
 GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 30.04.1997  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Beschluss des Landrates des Kreises Nordwestmecklenburg vom 30.04.1997, Az. 30/04.2-3/97 mit dem Inhalt: "Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Bebauungsplan ist genehmigt."  
 GEMEINDE ROGGENSTORF DEN 30.04.1997  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Roggenstorf STAND 06/96  
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG  
 DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHTEKT  
 STAND 06/96  
 23795 BAD SEEBERG, WICKELSTRASSE 9  
 Dr. Petersen