

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gewerbegebiet Roggentin "Pastower Weg", zwischen der B110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin der Gemeinde Roggentin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A und dem Text (TEIL B) erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.250 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von etwa 5,6 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 62/8, 62/10, 62/14, 62/16, 62/17, 63/8 und 63/9 in der Gemarkung Röggen, Flur 1.

Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 03.03.2020
- Fachbereich Geodatenbereitstellung DGM5 (© GeoBasis-DE/M-V © 02/2018 +)

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

Maßstab: 1 : 1.000

0 25 50 100 Meter

beplanter Lärmschutzwall
M. 1 : 150

8.00
1.50

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeicheneverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))	
I. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiete	§ 6 BauNVO
II. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,6 Grundflächenzahl OK 85,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße	
III. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
IV. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baugrenze	
V. Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrt	
VI. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
VI. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB	
	§ 9 Abs. 20 BauGB
VII. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall Bezug zur textlichen Festsetzung 4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
Bemassung in Meter vorr. Höhe in Meter über NN im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016 vorh. Gebäude Parzellierungsvorschlag Kataster	
III. Nachrichtliche Übernahme	
	gesetzlich geschütztes Biotop (nicht vorher vorhanden)

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laparischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carlbk., Mitteilungsblatt des Amtes Carlbk. Nr.

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte durch die Gemeindevertretung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis erfolgt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carlbk., Mitteilungsblatt des Amtes Carlbk. Nr.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde getilgt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Räumen des Amtes Carlbk., Moorweg 5, 18184 Brodtenorf sowie auf der Homepage des Amtes (<http://www.amtcarlbk.de/bekanntmachungen>) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carlbk., Mitteilungsblatt des Amtes Carlbk. Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rogentin, den Siegel Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Rogentin, den Siegel

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom getilgt.

Der Bürgermeister

Rogentin, den Siegel

5. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Der Bürgermeister

Rogentin, den Siegel

6. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Rogentin, den Siegel

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb der Mischgebiete M1 und 2 sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO zulässig. Vergnügungseinrichtungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Innerhalb der Mischgebiete M1 und 3 sind 4 bis Wohn- und Geschäfts- sowie Bürobüden im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenso unzulässig.
- Die Grundflächenzahl ist für die Mischgebiete M1, 2, 3 und 4 auf 0,8 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Mischgebiete M1, 2 und 3 wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m und innerhalb des Mischgebietes M3 auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des bestehenden Fahrbahnniveaus der anliegenden Erschließungsstraße.

2. Öffentliche Bauvorschriften § 66 Abs. 3 der LBauVO-MV

- Innerhalb der Mischgebiete M1 und 3 sind für alle Gebäude ausschließlich harte Bedachungen mit einer Dachneigung von 35° bis 52° zulässig. Die vorgenannten öffentlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

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

- Mit A gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen: Je 50 m² Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa carina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus* oder *Corylus avellana* in der Dichte 60/100 anzupflanzen.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte und mit L gekennzeichneten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Mischgebiete M1 und 3 sind von Bebauung freizuhalten (und mit einer Entschuttungstiefe von 5 m bis 10 m zu versetzen) und zu bepflanzen.
- Der Schutz vor Lärm sind in Wohnungen der Linie ab Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedingten Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belüchtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

Hinweis

Der Beginn von Erdarbeiten ist 6 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der örtlichen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenschutt (Umschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzknochenreste, Bestattungen, Seesteele, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenschwefelungen, insbesondere Bräunelungen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchMG-MV) Nr. 6:1988, GVBl. MV Nr. 1 Nr. 1189, § 120ff., zu- und/oder gemäß Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. MV Nr. 383, 382) unverzüglich der örtlichen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchMG-MV für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchMG-MV in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte

DtK 25 aus dem Digitalen Basis-Landesverzeichnis des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationswesens (ATK-Basis-DLKV, Landesmessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020)

Geltungsbereich der 3. Änderung

Roggentin

Kätzow

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Roggentin für das Gewerbegebiet Roggentin "Pastower Weg", zwischen der B110, dem Pastower Weg und der Ortslage Roggentin

Vorhabennummer: 38899

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUERBENIEDERUNG GmbH
Gartenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Voruntersuchung

Frans (0353) 42 55 91-0 Fax (0353) 42 55 92-0 info@baukonzept-nd.de www.baukonzept-nd.de

Juni 2022