

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 u. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rogahn vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Am alten Gutshaus", umfassend die Flurstücke 154/1 (teilw.) und 155/14 der Flur 1, Gemarkung Groß Rogahn, begrenzt im Norden durch die Straße "Am Turnierplatz", im Osten durch die Reihenhausbebauung sowie im Westen und Süden durch die Flächen des Reiterhofs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 BauGB; §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.3 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt in allen Baugebieten für die der privaten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeteile eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m.
 - 1.4 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Beseitigung von Aufschüttungen und Abgrabungen, die bereits in der Vergangenheit durchgeführt wurden. Für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhen sowie anderer Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
- 2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 2.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
 - 2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in ein zentrales Rigolensystem einzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Das zentrale Rigolensystem ist in die private Verkehrsfläche zu integrieren.

Sofern beim Rückbau des ehemaligen Gutshauses ein bestehendes Entwässerungssystem nachweislich vorgefunden wird, ist das anfallende Regenwasser dort einzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25)

4.1 Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Baum III. Ordnung) oder ein kleinkroniger Obstbaum der Pflanzliste 1 in Pkt. 4.9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm

4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einheitlich eine Laubholzhecke mit einer Breite von 1 m und 2 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 in Pkt. 4.10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Heister= 150/175 cm und Sträucher 125/150 cm.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei den Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

4.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

4.5 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.6 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sind die Bau- und Abrisssarbeiten einschließlich des Abbruchs von Gebäuden im Zeitraum vom 15. September bis zum 15. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze der Fledermäuse und der Niststätten der Brutvögel grundsätzlich ausgeschlossen.

4.7 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

4.8 Zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile der vorkommenden Fledermäuse sind vor Beginn der Bau- und Abrisssarbeiten zwei Fledermauskästen an den im Geltungsbereich verbleibenden Gehölzen anzubringen.

4.9 Pflanzliste 1

Feuer-Ahorn (*Acer ginnala*), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* „Globosum“), Felsenbirne „Ballerina“ (*Amelanchier* „Ballerina“), Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), Apfel (*Malus* div. Sorten), Birne (*Pyrus* div. Sorten), Pflaume (*Prunus* div. Sorten), Kirsche (*Prunus* div. Sorten)

4.10 Pflanzliste 2

Soweit nicht anders festgelegt, sind für die Heckenpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ folgende Arten zu verwenden:

Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens").

5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 5.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rot-braune, rot-bunte, anthrazit-bunte, grau-braune, anthrazit-braune, grau-bunte sowie anthrazitfarbene Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putz- oder Holzfassaden in weiß oder in hellen Tönen sowie in den gebrochenen Farben Rot, Rotbraun, Braun, Beige, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Die Kombination von Putz-, Holz- und Klinkerfassaden ist zulässig. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind unzulässig.
- 5.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene, graue oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie Blecheindeckungen zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 5.4 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung, Holzverschlängen oder Rankgittern zu versehen.
- 5.5 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Februartag eines jeden Jahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Vögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.