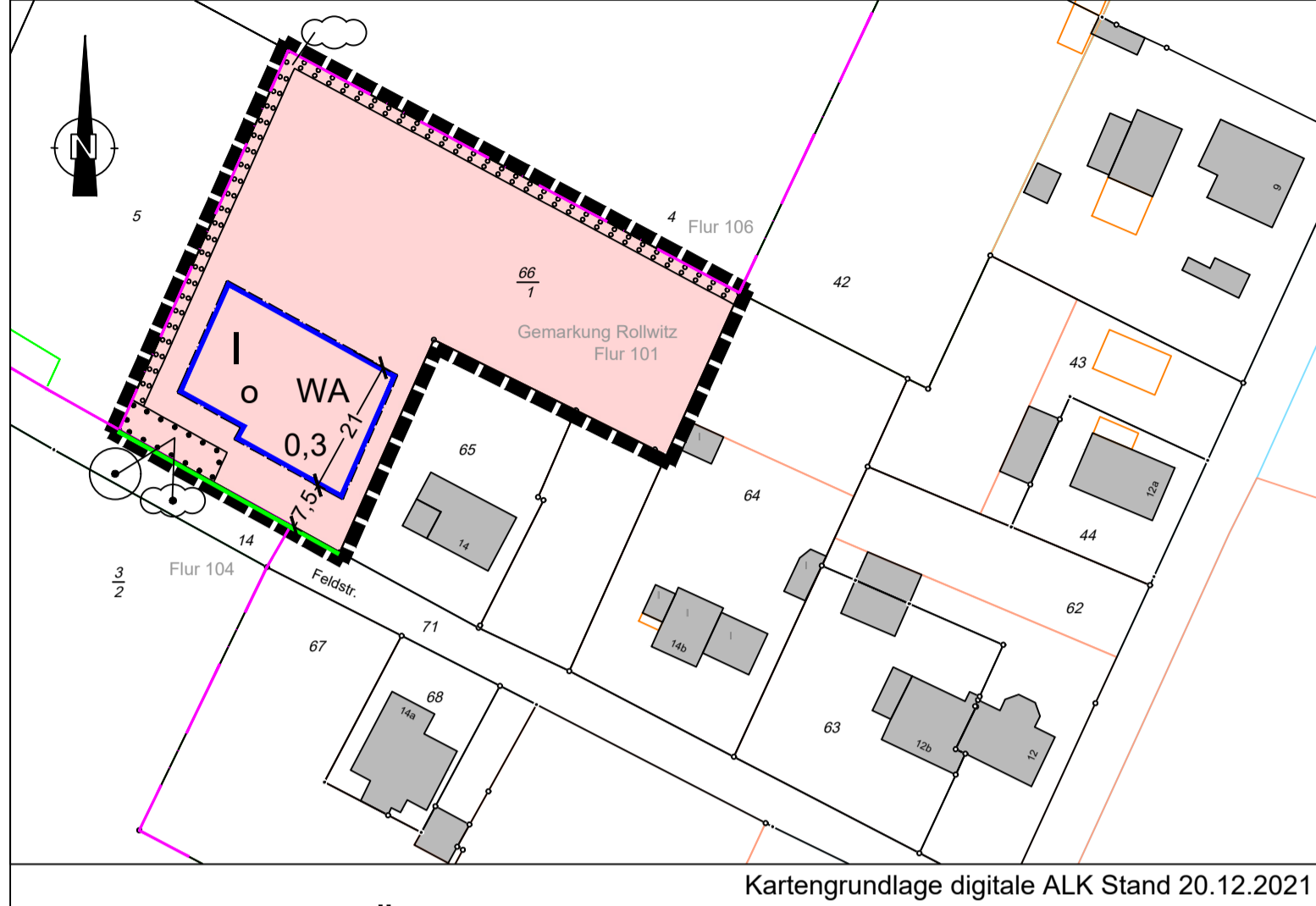


# SATZUNG DER GEMEINDE ROLLWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Wohnen Feldstraße" in Rollwitz

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b> 0,3	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 4 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO
------------------	--	--

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

<b>o</b>	offene Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
----------	------------------------------	--

#### 3. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	-------------------------	-------------------------

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Sträucher	

#### 5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand laut Kataster

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

##### § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßen-

seitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher im Bereich des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu dauerhaft sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3

Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 2 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.

3.3 entspricht Vermeidungsmaßnahme V4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangener 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen, Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## II. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### 2. Artenschutz

V1 Bauarbeiten (Fällungen, Beräumung) sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.

### 3. Externe Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.364,55 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des mindestens 5,2 km östlich gelegenen Kontos VG - 037 „Extensivlandschaft Roggow“.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 03.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. 02/2022 am 26.02.2022 sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 13.07.2022 und 23.06.2023 vor.
- Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand durch Auslegung des Plankonzeptes (Stand Januar 2022) in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 statt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2023 (versendet per E-Mail am 27.03.2023).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ und die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2023 bis zum 12.05.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.03.2023 im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. 03/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pasewalk. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.
- Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplänenentwurf Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ Stan10/2023 wurde am 05.12.2023 von Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz mit Begründung und Umweltbericht als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ Stand 10/2023 und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pasewalk. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rollwitz, den .....

Siegel

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

- Der Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

- Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rollwitz, den .....

Siegel

Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. ....“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

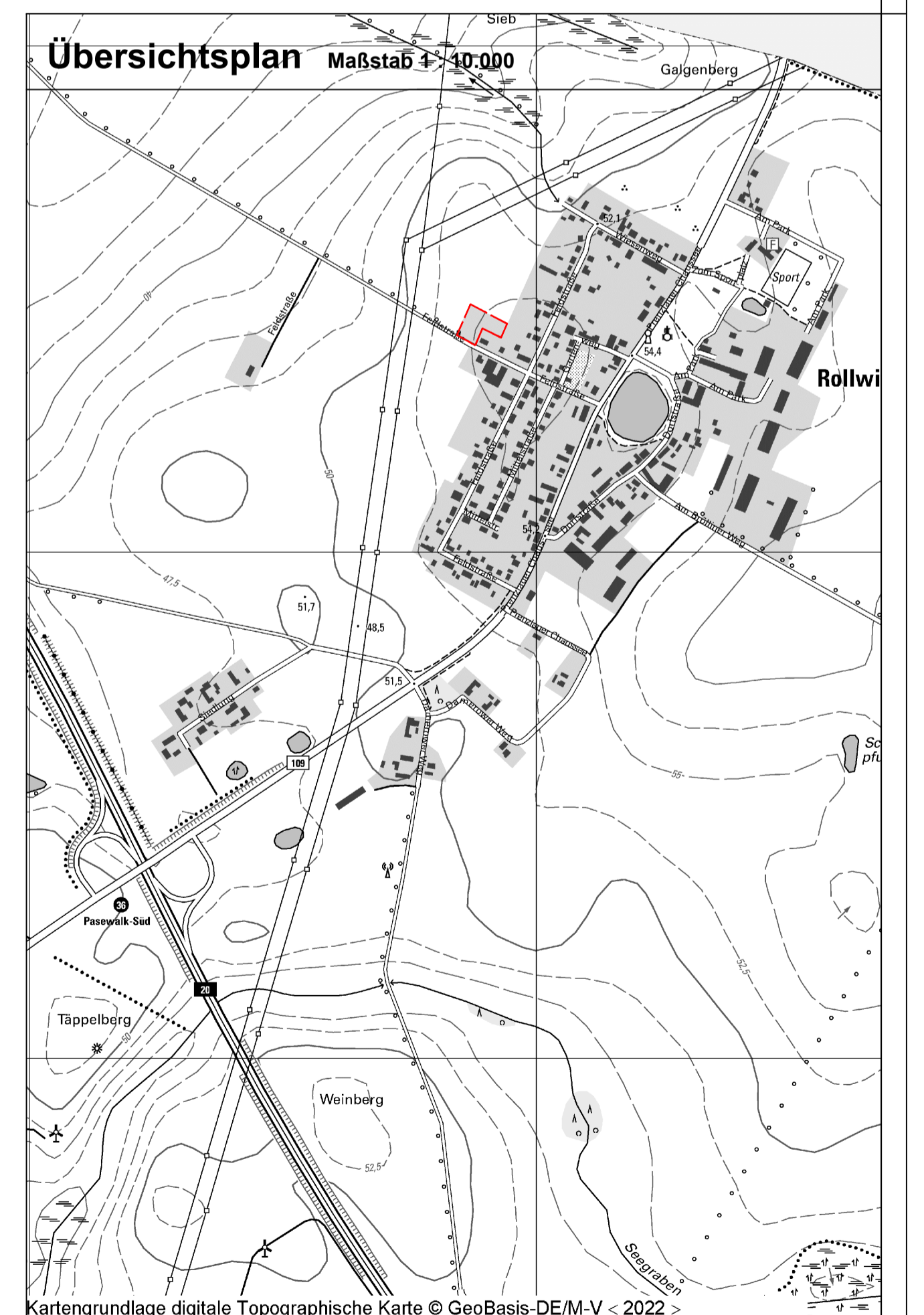
Rollwitz, den .....

Siegel

Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Rollwitz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ (Gemarkung Rollwitz Flur 101 Flurstück 66/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ erlassen:



## Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" der Gemeinde Rollwitz

Stand: Entwurf Oktober 2023  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann