

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "QUERSTRASSE" IN ADMANNSHAGEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ART UND MAß
DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
0,25
ΔE^0
TH _{max} = 3,50m
38° - 48°
SD/WD/KWD

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
WA	DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENE FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
TH _{max} = 3,50m	Zahl der Vollgeschosse	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
o	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
o	Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
■	VERKEHRSPFLÄCHEN	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 9 (8) BauGB
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (8) BauGB
—	oberirdisch	
—	unterirdisch	
■	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
■	Grünfläche	
■	private Grünfläche	
■	Schutzgrün	
■	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (8) BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (8) BauGB
●	Anpflanzgebot für Bäume	
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (8) BauGB
●	Erhaltungsgebot für Bäume	
■	SONSTIGE PLANZEICHEN	Par. 9 (7) BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
+	Bemessung in Metern
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
△	Sichtdreieck

SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 FÜR DAS GEBIET "QUERSTRASSE" IN ADMANNSHAGEN GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 88 BAUNVO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Besatzungsverordnung (BAUVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 155), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 448), sowie nach der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauG M-V) vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. in GVBl. S. 652) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Querstrasse" in Admannshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluß folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen:

TEIL B - TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "QUERSTRASSE"

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (0) als Höchstmaß festgesetzt.
- GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (S. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 4 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO in Planung bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 10 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weiterhin sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nicht zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO. Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nicht gelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.
- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (S. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird an maximal 2 Wohnungen festgelegt.
- HÖHENLAGE (S. 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberfläche und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schrittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und unterkante Außenwerk. Als Bezugspunkt bei Höhenangaben ist die Traufhöhe, Sockelhöhe = mit der Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Fucht zur straßenräumlichen Gebäudefrontseite festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Erhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (S. 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 BAUNVO M-V)

- DÄCHER
Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Wal- oder Krüppeldächer auszubilden und sind ebenfalls zulässig. Nebenanlagen können auch als Gründach ausgeführt werden. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Zulässig sind angeputzte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel. Bei Gärten und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachdeckung, bis auf den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien, nicht zwingend.
- AUSSENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände sind Verbindungsmauerwerk sowie glatte verputzte Außenwände mit heller Farbgebung zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
Zur Gestaltung der Außenwände sind zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einseitig glasierte Fliesen oder ähnliches)
- keramisierte Baustoffe als dünnwandige Ziegel bei Verbindungsmauerwerk
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
- FENSTER
Fenster sind zur Querstrasse hin überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 qm erforderlich.
- EINFREDDUNGEN
Einfriedigungen von Grundstücken in der Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden.
- ABFALLBEHALTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück anzubringen.
- BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdrichtenden Materialien und/oder Betonplatten mit oder ohne großformatiges Verlegem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

III. GRUNDORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (S. 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes sind auf den dafür festgesetzten Flächen in Anpflanzungen mit heimischen Standortgerechten Arten vorzuziehen. Folgender Arten- und Pflanzlisten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung
Bleiche-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata), Rot-Buche (Fagus sylvatica).
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume
Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus).
Sträucher
Engfähriger / Zweifähriger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rot-Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Hochstamm 3x verpflanzt 18-20 cm, Bäume 2. Ordnung als Heister 2xv, Höhe 5-200, Obstbäume als Hochstamm 2xv, Blü 2. Ordnung 2xv, 125-150 cm Durchmesser und in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 25 m ist eine Heister zu setzen.
2. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen 1 und 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm durchzuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
3. Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Bäumeihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
4. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind mit Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste zu erstellen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Vorgärten eine Bepflanzung mit Busch- und Staudengruppen vorzunehmen.
6. Zur Steigerung der Strukturvielfalt sind in siedlungsnahe Raum 29 standortheimische Bäume gemäß Pflanzliste einzupflanzen.

IV. NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN (S. 9 Abs. 6 BauGB)

- VERHALTEN BEI BODENKUNDLICHEN FUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. S. 12/23) M-V Gl. Nr. 114, 2, ber. in GVBl. S. 247) gelöst, durch Art. 14 LBauG M-V u.z. And. And. Rechtsverord. v. 21.07.1998 (GVBl. S. 247) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.
2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugange sein können und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich erfassen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V).
3. VERHALTENWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFAHRUNGEN BZVL. GERUCHEN DES BODENS
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat und/oder die Bodendenkmalpflege des zuständigen Grundstücksbesitzers sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 16. Januar 1997 (GVBl. S. 43) verpflichtet.
V. HINWEISE
1. MONITORINGFÜNDE
Sollten bei Bauarbeiten komplettüberdeckliche Gegenstände oder sonstige in Zusammenhang mit den Monitoringgegenständen auftretende Funde, die aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Monitoringgegenstände zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
2. ZEITRAUM UND KOSTENTÜTELUNG FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag auf einen Dritten übertragen und den Empfängerobjekten zuordnet. Die Pflanzarbeiten sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang von ... erfolgt.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit ... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedem schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, durch Aushang von ... bis zum ... öffentlich bekanntgemacht worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1: ... vorliegt. Regelsprüche können nicht geltend gemacht werden.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Stempel) ... im Auftrag, Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mit ...
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung von ... gebilligt.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 13 ist nach § 9 Nr. 2 Ag - BauGB M-V i.V. mit § 1 AnzVO am ... im Landrat des Landkreises Bad Döberan angezeigt worden. Dieser hat die Verfügung / Erlaub von ... Az.: ... erklärt, daß er ... keine Verletzung von Rechtsvorschriften beabsichtigt, oder ... die geltend gemachten Rechtsverstöße beenden worden sind.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan von ... Az.: ... bestätigt.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 ... in ... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 23 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erbsuchen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Admannshagen-Bargeshagen, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "QUERSTRASSE" IN ADMANNSHAGEN

