SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

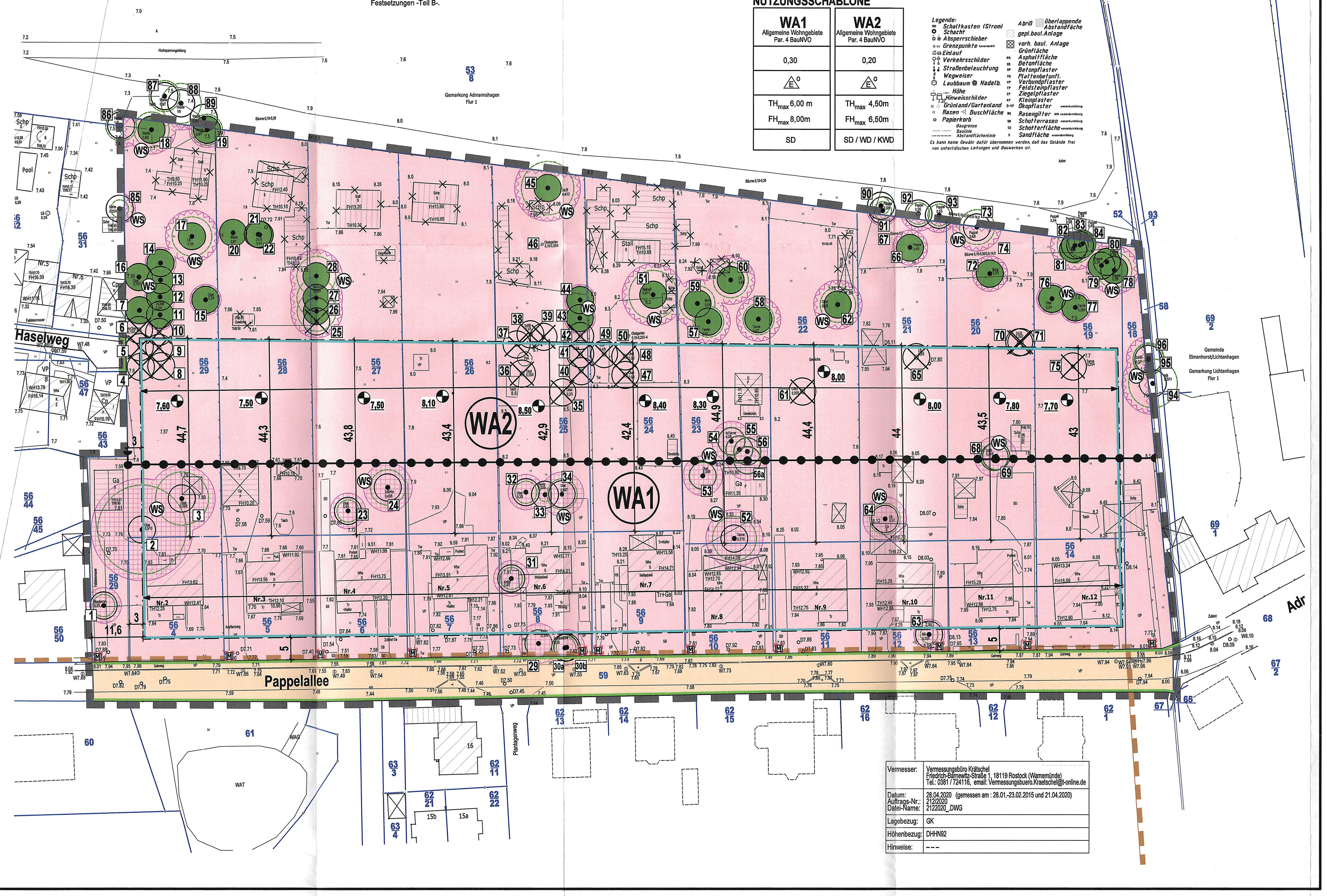
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1 Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO	WA2 Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO
0,30	0,20
E o	E o
TH_{max} 6,00 m FH_{max} 8,00m	TH_{max} 4,50m FH_{max} 6,50m
SD	SD / WD / KWD



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 19 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,30 als Höchstmaß	
TH_{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 6,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
8,10	Höhenbezugspunkt, z.B. 8,10 m über NHN im DHHN92	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
3	Erhaltungsgebot für Bäume, nach lfd. Nr. , z.B. Nr. 3	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M - Müllbehälterstandplatz	Par. 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 Abs. 7 BauGB
WS 1,5	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD, WD, KWD	Dachform SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

WS 1,5	Wurzelschutz (WS), Kronentraufe + 1,50 m
7.60	Höhenangaben in Meter über NHN im DHHN92
5	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
36	künftig entfallende Darstellung, nach lfd. Nr. z.B. Nr. 36

V. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

56/28	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
Nr.4	vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Haus-Nr.
	vorhandene Böschung
D7.49	vorhandener Zaun / Mauer / Schacht
Obst 0,5/10	vorhandene Gehölze (Stamm- und Kronendurchmesser)
1	vorhandener Bestandsbaum, nach lfd. Nr. z.B. Nr. 1

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET „PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehend aus den Teilgebieten WA1 und WA2 gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.7 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.8 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.9 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.10 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
2.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.

2.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung bestimmt.

2.2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

2.2.3 Die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut also Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 92.

2.2.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) gilt als unterer Bezugspunkt die Mitte der Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte zwischen der Verlängerung der zwei Grundstückseckpunkte.
2.2.6 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfristrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

5. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA1) sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Nebengebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze nur bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig sind.

6.3 Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig.

6.4 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

II. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Baumbestand (kein Schutzstatus)
Für die Rodung von 23 Einzelbäumen (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.
Die 21 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.
3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,
2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und
1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für alle 21 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.2.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß Punkt II.1.1 sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Laubbäume 2. Ordnung:
- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hainbuche (Carpinus betulus).

Obstbäume, alter Sorten:
- Walnuss (Juglans regia),
- Apfel (Malus), z.B. „Pommerscher Krummstiel", „Berliner Schafsnase",
- Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Graf Moltke",
- Kirsche (Prunus), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche", „Kassens Frühe Herzkirsche".

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes–Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf- York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

4. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 16.12.2019 bis 31.12.2019 erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Bad Doberan-Land Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom 14.01.2020 bis zum 28.01.2020 unterrichten und zu der Planung äußern.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Äußerung mit Schreiben vom 21.01.2020 aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2021 bis einschließlich 25.02.2021 während der angegebenen Zeiten im Amt Bad Doberan Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-doberan-land.de ins Internet eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Aushang vom 16.12.2020 bis 31.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 14.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung wurden am 14.06.2021 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2021 bis einschließlich 02.08.2021 während der angegebenen Zeiten im Amt Bad Doberan Land gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-doberan-land.de ins Internet eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Aushang vom 16.06.2021 bis 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

10. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Admannshagen-Bargeshagen, den 07. MRZ. 2022 (Siegel) [Unterschrift] Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 am 03.12.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 15.12.2021 (Stempel) [Unterschrift] Unterschrift

12. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 20.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am 18.10.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung am 18.10.2021 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 07. MRZ. 2022 (Siegel) [Unterschrift] Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 07. MRZ. 2022 (Siegel) [Unterschrift] Bürgermeister

15. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 15. MRZ. 2022 bis 31. MRZ. 2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Admannshagen-Bargeshagen, den 08. APR. 2022 (Siegel) [Unterschrift] Bürgermeister

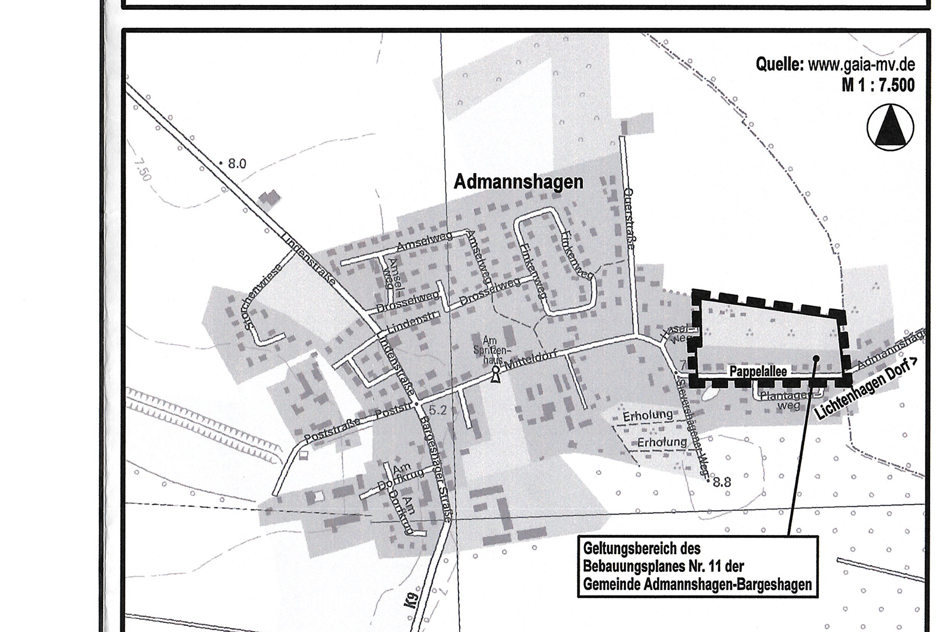
SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET "PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen vom 18.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Pappelallee" (Nördlich der Pappelallee) in Admannshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

FÜR DAS GEBIET "PAPPELALLEE" (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Oktober 2021

SATZUNG