

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Am Kirchsteig" der Gemeinde Groß Kordshagen, Gemeindehauptort Groß Kordshagen, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V (Entwurf)

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Groß Kordshagen vom ...20... für das Bebauungsgebiet der Flurstücke 6 (Iw.), 35 (Iw.), 36 (Iw.) 38, 51, 52/2 (Iw.), 53 (Iw.), 54 (Iw.) Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - nicht gewerbliche Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Im Allgemeinen Wohngebiet - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - die der Verengung des Gebiets dienende Läden,
 - Shank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbauzubehör.

- Tankstellen
- Für die Befestigung freiflächiger und nichtiger Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
21 Auf dem Baugrundstück gilt die Flurhöhe von Gebäuden, die eine Höhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten darf. Die Flurhöhe bestimmt den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Maßgebend ist das eingetragene Dach.
22 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf bei jeweils höherer Punkt der Straßeneckhöhe zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksseiten mit der Straßengardensie.
23 Die zulässige Flurhöhe darf durch unterirdische, haustechnische Anlagen und Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Bauweise**
31 Für das Allgemeine Wohngebiet - Teilgebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 15,0 m nicht überschreiten.
32 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 LBauO M-V)

- Zulässige Zahl von Wohnungen**
Im Allgemeinen Wohngebiet - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann bei einer baulichen Unterteilung unter die Maßgebungen eine Unterverteilung zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen**
51 Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - dürfen höchstens bis zu § 14 BauNVO zwei gar oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze und dem seitlichen Verengungswinkel errichtet werden. Einbauten, Wälböden sowie Zugänge und Zufahrten sowie die Nutzung der Zufahrt als offener Stellplatz sind von dieser Regelung nicht betroffen.
52 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur seitlichen Grundstücksgegrenze einhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
61 Aufführung befestigter Flächen und Vermeidung der Bodenverfestigung
Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen (z. B. mit Rasensteinen, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonparkett, Fugenversatz, Asphaltdecken oder Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Apfelnutzung**
62 Apfelnutzung von Bäumen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - sind je angelegte 100 m Grundstücksbreite mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter geheimerischer Laubbau zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballung (bei Obstbäumen: 10/12 cm, 2mal verpflanzt). Die Verwendung der Arten der Planliste 1 wird empfohlen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, können sich der Apfelnutzung ungehindert angeschlossen werden. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume sind nicht zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- Ausgleichsmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation**
63 Ausgleichsmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation
Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße Ardenhagen südlich der L21 sowie nördlich westwärtig der Straße Ardenhagen-Hof
Auf dem Flurstück 2 der Flur 11 sowie den Flurstücken 1 und 21 der Flur 12 der Gemeinde Ardenhagen sind auf einer Fläche von ca. 500 m² insgesamt 43 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballung. Die Verwendung der Arten der Planliste 2 wird empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Ausgleichsmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation**
64 Ausgleichsmaßnahmen zur naturschutzfachlichen Kompensation
Neubaubildung
Auf dem Flurstück 6 in der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen ist auf der Maßnahmefläche mit der Kennzeichnung AF eine Neuanlage von Wald durch tropische Holzpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen aus anerkannten Forstbaubeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftszonen auf ca. 30 % der Fläche vorzunehmen. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt auf der Grundlage eines forstlichen Standortgutachtens. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Maßnahmefläche in der Ersatzpflanzung einzuzäunen. Nach Ablauf des Wildschutzzustands ist die Fläche abzuflocken. Dabei sind die Pflöcke 0,5 m in die Fläche zu verankern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Zuordnungsfestsetzung**
71 Die Baumartenzufordernungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 werden:
 - den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 mit 27 zu pflanzenden Bäumen
 - und der Planstraße A mit 15 zu pflanzenden Bäumenzugewiesen.
72 Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 in einem Umfang von 25.500 Kompensationsäquivalenten (KFA) werden:
 - den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 zu 84 % (20.951 KFA),
 - den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 zu 3 % (767 KFA),
 - der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Planstraße A“ zu 14 % (3.522 KFA)zugewiesen.
(Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135a Abs. 2 BauGB)

- Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
81 Die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind so zu auszustatten, dass die erforderlichen ausreißenden bewerteten Schallstrom-Maße gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gemessenen Werte (M_{eq}) sind in der Tabelle der Außenbereiche mit schutzbedürftigen Räumen gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO festzusetzen. Die Anforderungen an die gemessenen Werte (M_{eq}) sind in der Tabelle der Außenbereiche mit schutzbedürftigen Räumen gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO festzusetzen. Die Anforderungen an die gemessenen Werte (M_{eq}) sind in der Tabelle der Außenbereiche mit schutzbedürftigen Räumen gemäß § 9 Abs. 1a BauNVO festzusetzen.
M_{max} = 30 dB für Außenbereiche in Wohnungen und Anwohnern,
M_{max} = 35 dB für Büroräume und Anwohner.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) nach DIN 4109-1:2018-01 in dB(A) sind im Anhang dargestellt.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Ausbildung und Gestaltung von Dächern

- Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattler-, Waln- oder Krüppeldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° auszubilden. Dachaufbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorstände im Sinne von § 5 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.
12 Die Dachendigungen sind in roten, braunen oder grauen Farbtönen mit folgender Nummer aus dem RAL Design-System und deren Zehnerstelle zulässig:
RAL 7005 RAL 7016 RAL 7043 RAL 8014 RAL 8018 RAL 8022 RAL 8028 RAL 7006 RAL 7021 RAL 8004 RAL 8015 RAL 8023 RAL 8029 RAL 7011 RAL 7024 RAL 8007 RAL 8017 RAL 8024 RAL 7012 RAL 7037 RAL 8012 RAL 8019 RAL 8025

- Bei Doppelhäusern sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firsthöhe und Dachneigung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Häusern, ist in einer Kompromissform ein Gebäude zu gestalten.
13 Als technische Anlagen und legitime Dach- bzw. Dachbegrenzungen sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig:
15. Dachendigungen mit Weißboch sowie glasierte Oberflächen der Dachendigungs-materiale sind nicht zulässig.

- Fassadengestaltung**
Zur Gestaltung der Außenwände sind glänzende, spiegelnde und reflektierenden Materialien und Verkleidungen (z. B. Edelstahl, emailierte Elemente einschließlich Fliesen) nicht zulässig.
3. Einfriedungen
1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgegrenze sind als:
 - Schuttmäcken;
 - blickdicht abgegrenzte waagrecht oder senkrecht gestaffelte Holzläune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
 - Feldsteinmauern;
 - Maschendrahtzäune;
 - Metallgitterzäunezulässig.
32 Die Grundstücksabgrenzungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgegrenze eine maximale Höhe von 1,20 m und entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgegrenze eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
33 Durchlässige Zaunsockel sind nicht zulässig.

- Werbeanlagen**
41 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der Baugrenze und dort mit einer Anschlüsse von 0,5 m zulässig.
42 Selbstständige Werbeanlagen, Wechselwerbeanlagen, Flaggen, mobile Werbeträger und freistehende Werbeträger sind nicht zulässig.

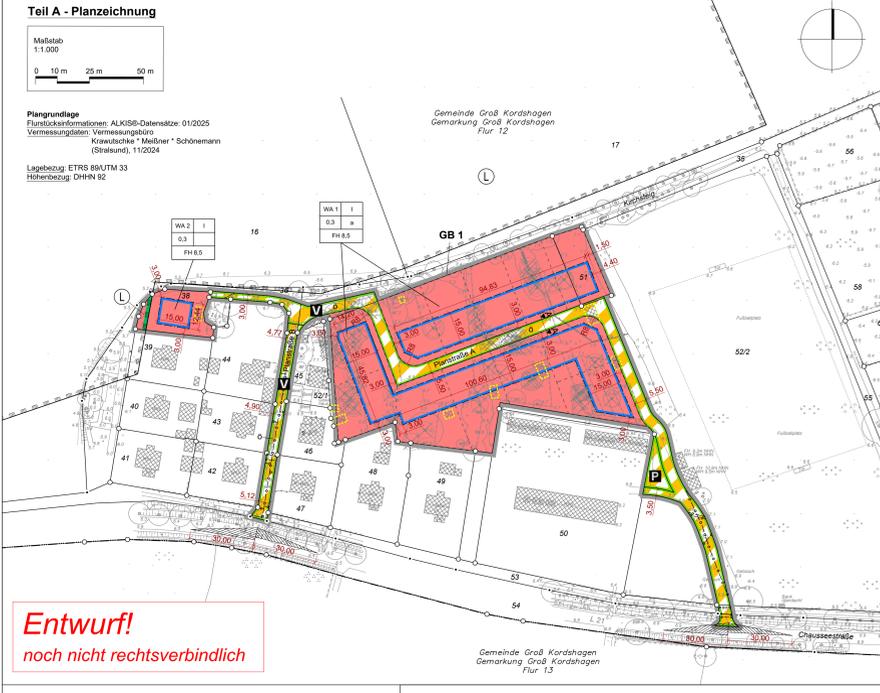
- Gestaltung Baugrundstücksoberflächen**
Die Baugrundstücksoberflächen, die nicht auf die Grundflächezahl (GRZ) angedeutet werden, sind von Versiegelung freizuhalten und als legitime Vegetationsflächen anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren feinkörnigen Materialien sowie die Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien sind hierfür nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Materialien zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenbeeten sowie mineralische Mischschichten in Pflanzflächen, wenn der Deckungsgrad durch die Befestigung mindestens 90 % der Fläche beträgt.

- Ordnungswidrigkeiten**
5. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1, Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften verstoßen hat. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

- Einstich in DIN-Normen**
6. Einstich in DIN-Normen
Die in der vorstehenden textlichen Festsetzung Nr. der Satzung (Teil B) genannte DIN-Norm 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Mindestanforderungen an die bauliche Luftschallschutzmaßnahme § 10787 Berlin, zu beachten. Sie ist dem Deutschen Patentamt archimedisch gesichert niedergeliegt und kann im Amt Neptun, Gartenstraße 69b, 18442 Neptun während der Dienststunden eingesehen werden.

- Baurechtliche Hinweise**
1. Artenschutzrechtliche Hinweise
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Arten, sind die Plan- und Flurstücknummern nach § 4 Abs. 3 des Gesetzes über Naturchutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942) in der jeweils aktuellen Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 14.02.2009 (BGBl. I S. 295) (2009) und § 20 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.
11. Baurechtliche Hinweise
Zum Schutz von Bäumen ist die Baustelleneinrichtung außerhalb der Brd- und Aufzuchtzonen, d. h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar, durchzuführen, wobei in den Monaten Oktober und November auf spärlichere Vogelarten zu achten ist. Die Baustelleneinrichtung hat unmittelbar nach der Baubeginn zu beginnen und ist so zu gestalten, dass die Bäume während der Bauphase in der Regel nicht durch die Baustelleneinrichtung zu beschädigen. Ein Nachbegrüner innerhalb der Baustelle ist möglich, wenn durch geschulte Fachpersonen der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine artenschutzrechtlichen Verstoßbestände ausgelöst werden.
12. Vermüdungsmaßnahme Vogelgräber
Gebäude sind mit einer vorgefertigten Fenster- und Türverkleidung nach aktuellem Stand der Technik zu errichten.
13. Vermüdungsmaßnahme Fledermaus- und Gebäudekontakte
Baumfliegen und Gebäudebräute sind vorzugsweise in den Monaten Oktober bzw. September/Oktober vorzunehmen, wobei Bäume und Gebäude zuvor durch einen Fledermausbeauftragten zu kontrollieren sind. Das Produkt der Kontrolle ist der unteren Naturstutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermaus ist das weitere Vorgehen rechtzeitig mit der unteren Naturstutzbehörde abzustimmen.

- Bodenmerkmalsschutz - Fundamentpflicht**
21 Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSMG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 108), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 353, 355) sind anzuwenden.
22 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSMG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesanstalt für Kultur und Denkmalpflege M-V in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter oder der Arbeiter der Grundunternehmer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt erst fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
23. Wasserwirtschaft, Grundwassererschließung
31 Arbeiten (z. B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Tiefgründungen, Brunnen, Erdwärmepumpen), die tiefer in den Boden eindringen, sind mit einer Wasserbehörde mitzuteilen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 40 Abs. 1 WBG oder die zuständige Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzugeben. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.
32 Sollen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WBG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.
33 Hinsichtlich von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betreten von Baugruben und/oder -Nutzungen in Baugruben, ein Gießen oder in ihrer unmittelbaren Umgebung 10 x 10 m ist untersagt. Aufträge, Anträge und Anträge sind bei der Wasserbehörde vorzulegen.
34 Für den Einbau von Erdwärmepumpenanlagen (Wärmepumpe) ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage nach § 8 WBG eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.
35 Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwässern in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (SBWVG M-V)).



Entwurf!
noch nicht rechtsverbindlich

- Immissionschutz**
Die bei öffentlichen Festveranstaltungen und Meisterschaftsspielen entstehenden Geräuschimmissionen müssen die Immissionsrichtlinie der Freizeitanlagen M-V sowie der 18. BImSchV (2017) grundsätzlich erfüllen. Um die Sportplatz- und Freizeitanlagen immissionen begrenzen zu können, sind folgende Maßnahmen per Selbstverpflichtung der Gemeinde Groß Kordshagen zu ergreifen:
1. Veranstaltungen auf dem Sportplatz mit dem Charakter einer öffentlichen Festveranstaltung sind auf maximal 10 Ereignisse innerhalb eines Kalenderjahres und auf den Zeitraum 08.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
2. Beschallungsanlagen, welche im Meisterschaftsbereich oder der öffentlichen Festveranstaltung auf dem Sportplatz eingesetzt werden, sind so zu begrenzen, dass es im Umfeld des Veranstaltungsortes keine unzulässigen Geräuschwirkungen entstehen. Der Nachweis erfolgt gemäß Anordnung im Einzelmaß nach § 24 BImSchV.

- Abbildung zum Teil B - Text - Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1**
Maßstab: unausmaßlich
The diagram shows a cross-section of a road with a width of 12.00m. It illustrates the placement of a fence (Schutzgitter) and the required clearances for vehicles and pedestrians. The fence is 0.25m high and 0.25m wide. The road width is 12.00m. The diagram shows the placement of a fence (Schutzgitter) and the required clearances for vehicles and pedestrians. The fence is 0.25m high and 0.25m wide. The road width is 12.00m.

Planliste 1	Laubgehölze		
Apfel (Malus dom.)	Gravensteiner	Acer campestre	Feld-Ahorn
	James Greve	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Pommerscher Krummstiel	Juglans regia	Walnuss
	Roter Bilsenkamp	Malus 'Solea'	Zierapfel
Birne (Prunus dom.)	Wilms Christine	Prunus avium	Vegetarische
	Pastorinone	Prunus pyramidalis	Wildbirne
	Kostich - Charmee		
Kirsche / Pflaume (Prunus dom.)	Große Schwarze Kirsche		
	Bitters Rote Kirsche		
	Bühler Pfirsichweide		
	Hawthornweide		

Planliste 2	Laubgehölze
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde



Planzeichnerklärung gem. PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 11 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - WA 1 I Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 18 bis 20, § 22 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung: hier: Allgemeines Wohngebiet
 - Anzahl der Vollgeschosse: hier: max. 1
 - Grundflächezahl (GRZ): hier: 0,3
 - Bauweise: hier: abweichende Bauweise (a) i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1
 - Firsthöhe (FH) in Meter über festgesetztem Bezugspunkt im DHHN 2016 als Höchstmaß: hier: 8,5 m

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze

- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich - Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

- Hausverengungs- und Hausabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdisch

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - nachrichtlich: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet (L)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

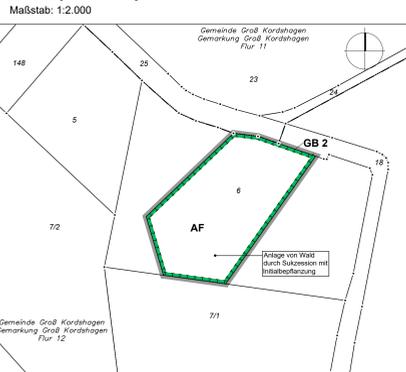
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Bemessung in Meter
 - zu pflanzende Bäume
 - Gebäude künftig fortlegend
 - Sichtlinie nach RAL 08 Ziffer 6.3.3.9
 - Parzellierung, nicht verbindlich

- III. Darstellungen der Kartengrundlage**
 - Flurstück mit Flurstücknummer
 - vorhandene Topographie aus der Vermessung
 - Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN) (Höhenystem: DHHN 2016)

- wesentliche Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 232)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110)

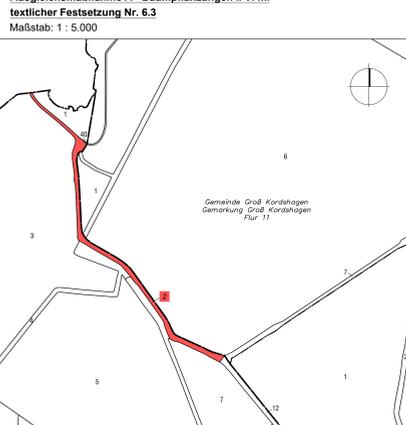
Geltungsbereich GB 2: Ausgleichsmaßnahme B - Aufrostungsfläche i. V. m. Gemarkung Groß Kordshagen, Flur 12

Maßstab: 1:2.000



Ausgleichsmaßnahme A - Baumpflanzungen i. V. m. Gemarkung Groß Kordshagen, Flur 12

Maßstab: 1 : 5.000



- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und Anlage sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Groß Kordshagen abgestimmten vorbereiteten Umweltberichts, ist im Amts Neptun, Gartenstraße 69b, 18442 Neptun während folgender Zeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit den in § 3 Abs. 2 Satz 4 genannten Hinweisen durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Neptun am ...20... öffentlich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB wurde der Inhalt der ermittelten Bekanntmachung zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neptun unter der Adresse <https://www.amt-neptun.de> veröffentlicht.
Gemäß § 4 Abs. 5 BauGB wurde i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen hat die festgesetzten öffentlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...20... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Kordshagen, den ...20... Siegel Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde am ...20... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen vom ...20... gefasst.
Groß Kordshagen, den ...20... Siegel Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, ist mit Verlegung vom ...20... gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.
Landkreis Vorpommern-Rügen, den ...20... Siegel Der Landrat

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, ist mit Verlegung vom ...20... gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.
Groß Kordshagen, den ...20... Siegel Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, ist mit Verlegung vom ...20... gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.
Landkreis Vorpommern-Rügen, den ...20... Siegel Der Landrat

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, ist mit Verlegung vom ...20... gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.
Groß Kordshagen, den ...20... Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen vom ...20... Die erzielte Umweltbericht und der zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...20... im Neptun Amtsbüro Nr. ...20... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen der Erläuterung und Erläuterung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln in der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erläuterung von Erläuterungsgegenständen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 Kennzeichnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 487), hingewiesen worden.
Die Bekanntmachung wurde am dem Tag ihres Abschlusses im Amtsblatt in das Internet unter der Adresse <https://www.amt-neptun.de> eingestellt. Nach seiner Ausfertigung wurde der Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Neptun unter der Adresse <https://www.amt-neptun.de> sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse <https://plan.gisdaten-mv.de/BauPlanerseite> veröffentlicht.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ...20... in Kraft getreten.

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und Anlage sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Groß Kordshagen abgestimmten vorbereiteten Umweltberichts, ist im Amts Neptun, Gartenstraße 69b, 18442 Neptun während folgender Zeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit den in § 3 Abs. 2 Satz 4 genannten Hinweisen durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Neptun am ...20... öffentlich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB wurde der Inhalt der ermittelten Bekanntmachung zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neptun unter der Adresse <https://www.amt-neptun.de> veröffentlicht.
Gemäß § 4 Abs. 5 BauGB wurde i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen hat die festgesetzten öffentlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...20... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Kordshagen, den ...20... Siegel Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bau