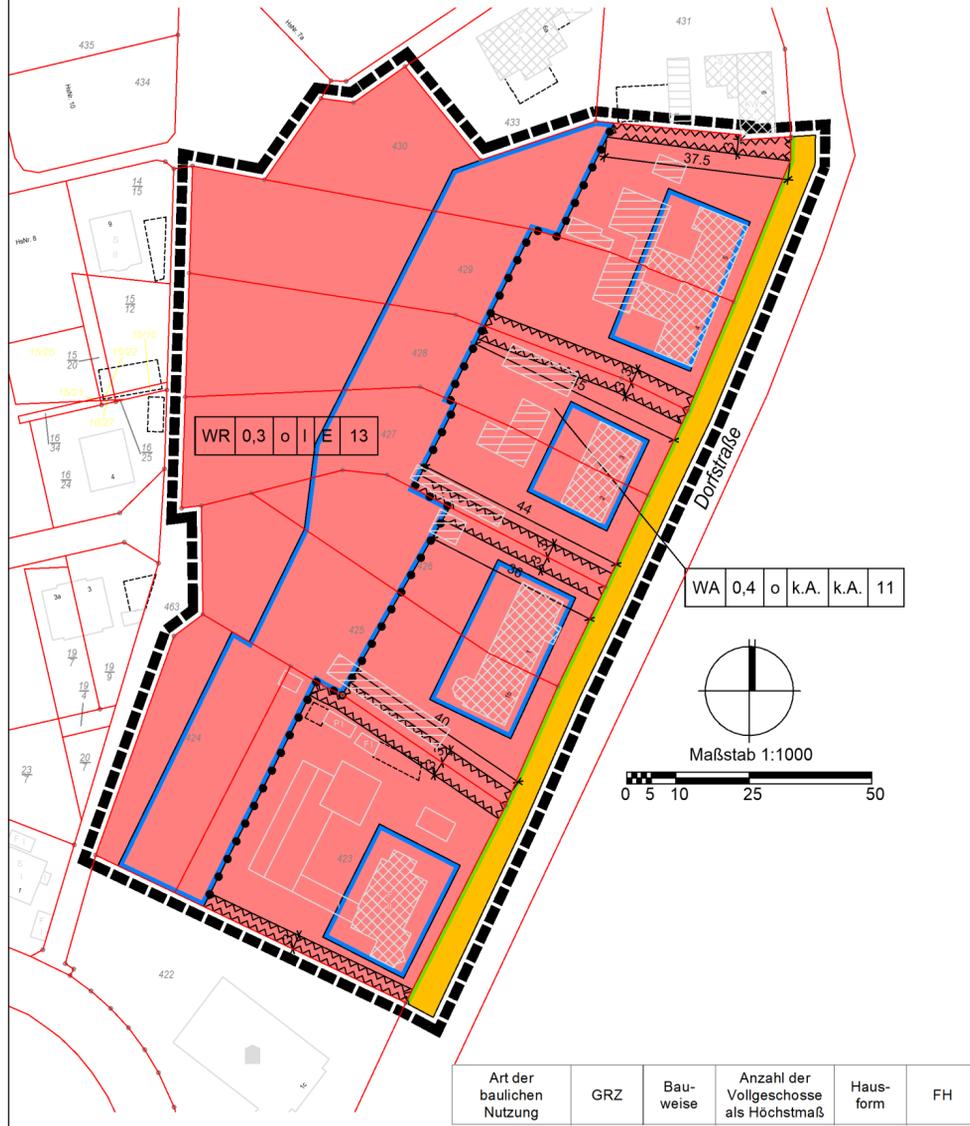


SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf vom 16. Januar 2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



TEIL B(Text)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt an der Dorfstraße.
Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 10 BauGB)**
 - Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbäder mit einem maximalen Beckeninhalt von 100 m³ und Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m².
 - Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.
 - Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet*.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 - Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im *Reinen Wohngebiet* sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
 - Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - Im *Reinen Wohngebiet* ist innerhalb der Baufläche je Einzelhausgrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:
 - 3 x verpflanzte Hochstämme
 - Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

Pflanzenliste

Großkronige Bäume	Kleinkronige Bäume
Acer pseudoplatanus	Acer campestre
Betula pendula	Acer platanoides
Carpinus betula	Malus sylvestris
Corylus colurna	Baum-Hasel
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Feld-Ahorn
	Kugel-Ahorn
	Holz-Apfel
	Vogelkirsche
	Schwedische Mehlbeere

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -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).

Planzeichen	(Rechtsgrundlage)	Planzeichen	(Rechtsgrundlage)
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)		Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)		Straßenverkehrsflächen	
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Straßenbegrenzungslinie	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)		Sonstige Planzeichen	
GRZ Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 2.3) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)	
E nur Einzelhäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)	
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Gehweg (siehe Text Nr. 1.4)			
k.A. keine Angabe			
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Planzeichen ohne Normcharakter	
o offene Bauweise		Flurstücksgrenze	
Baugrenze		Flurstücksnummer	
		Hauptgebäude (Bestand)	
		Nebengebäude (Bestand)	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“ am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2022 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 25.10.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf sowie durch Einstellung im Internet unter www.amtcarbak.de/bekanntmachungen-nach-baug-95.html öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“ am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.01.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.01.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2023 gebilligt.

Poppendorf, 19.01.2023

Jörg Wallis
Bürgermeister

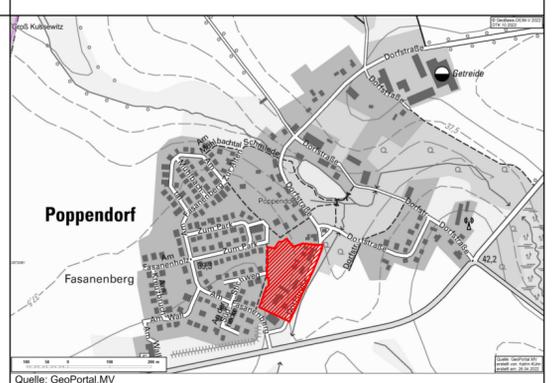
HINWEISE

- vorbeugender Gewässerschutz**
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
- Bodenschutz**
Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 19 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Bodendenkmalpflege**
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 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- Der katastermäßige Bestand am 29.03.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Rostock, 23.01.2023
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* der Gemeinde Poppendorf 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“ am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 24.03.2023 in Kraft getreten.

Poppendorf, 25.03.2023

Jörg Wallis
Bürgermeister



Gemeinde Poppendorf
Amt Carbak
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
Wohngebiet an der Dorfstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu den Umweltbelangen
Satzungsbeschluss am 16.01.2023
in Kraft seit 25.03.2023

Poppendorf

Jörg Wallis
Bürgermeister