SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNNSHAGEN-BARGESHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1 „DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN-DORF 2000“

- ÖSTLICHER TEIL -

SATZUNG

DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR . 7.1 GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch nachfolgende Gesetze, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen vom 25. August 1997 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 für das „Dorfzentrum Admannshagen - Dorf 2000“ - östlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

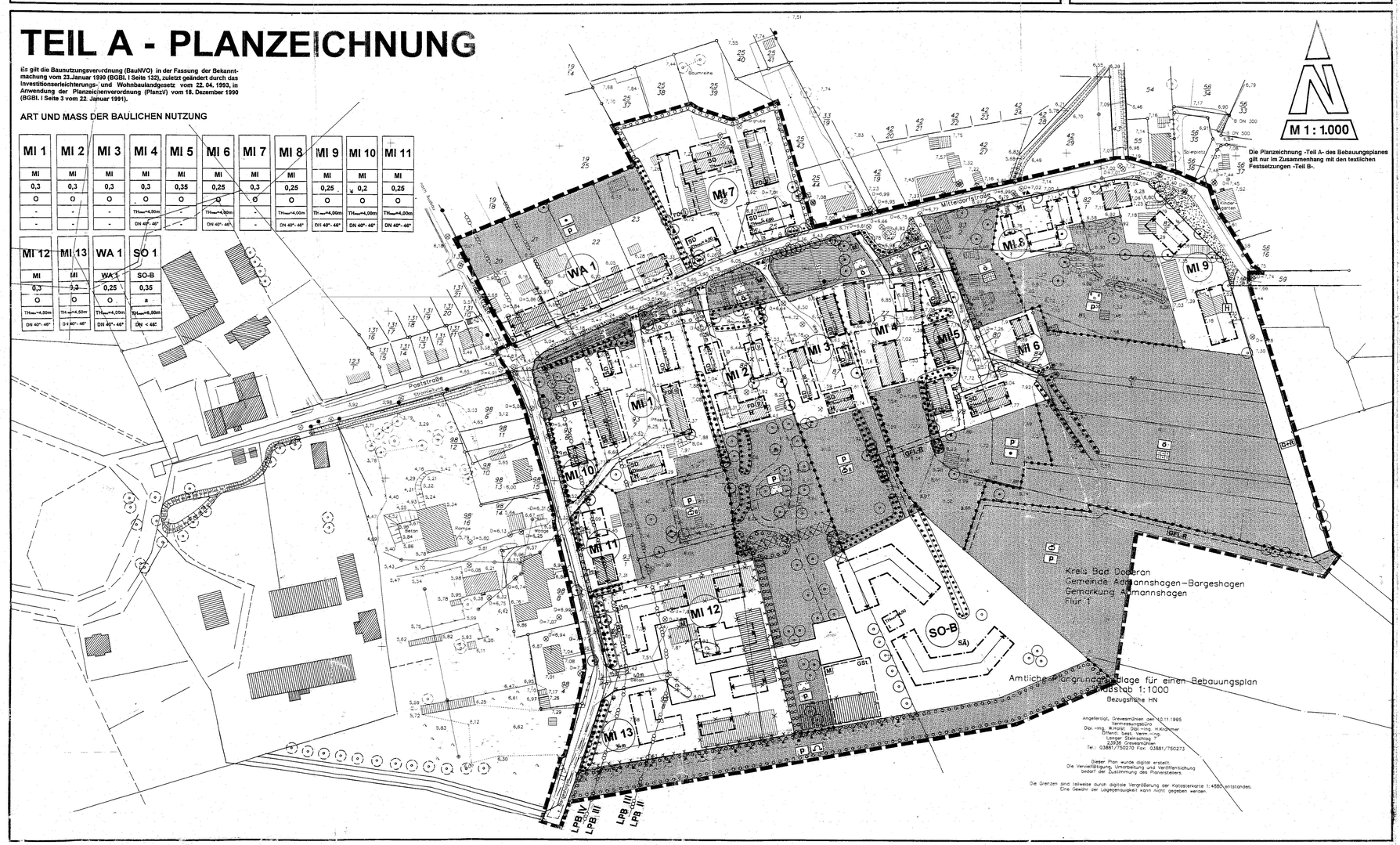
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 6	MI 7	MI 8	MI 9	MI 10	MI 11
MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI	MI
0,3	0,3	0,3	0,3	0,35	0,25	0,3	0,25	0,25	0,2	0,25
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
-	-	-	TH max=4,50m	-	TH max=4,00m	-	TH max=4,00m	TH max=4,00m	TH max=4,00m	TH max=4,00m
-	-	-	DN 40°- 48°	-	DN 40°- 48°	-	DN 40°- 48°	DN 40°- 48°	DN 40°- 48°	DN 40°- 48°

MI 12	MI 13	WA 1	SO 1
MI	MI	WA	SO-B
0,3	0,3	0,25	0,35
O	O	O	a
TH max=4,50m	TH max=4,50m	TH max=4,00m	TH max=6,50m
DN 40°- 48°	D≤40°- 48°	DN 40°- 48°	DN < 48°



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 7.1 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.3 SÄ) In dem nach § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreuungs- und Heimstätte ist die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die der Betreuung bzw. als Heimstätte dienen, - zur Alten- und Pflegebetreuung, zu Malen mit Kindern, zur Arbeit mit Behinderten, zur Jugendbetreuung, zur Gesundheitsvorsorge, zur Inwertsetzung des Gebietes und zur/der/etwa sämtliche Nebenanlagen zulässig, die der Bewirtschaftung und Unterstützung der jeweiligen Hauptnutzung dienen.
Im Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Einrichtung zugeordnet und die gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA-Gebiet und die MI-Gebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In dargestellter Hauptausrichtung darf in dem WA-Gebiet eine Gebäudelänge von 15,00 m nicht überschritten werden. Für das SO-Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder bestehe Eingangsüberdachungen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,35 m über den Bezugspunkt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt ist die Straßenmitte, gemessen vor der Grundstücksmitte.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den MI-Gebieten nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die ausgewiesenen Baugrenze des Hauptgebäudes nicht hervorragen. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,00 m.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) umfassen das Recht der Anlieger, diese Flächen zu befahren, das Recht der Gemeinde, über diese Flächen die öffentliche Begehbarkeit zu sichern, sowie das Recht der Träger der Ver- und Entsorgung, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

8. ABGRABUNGEN ZUR AUSBILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB)

In dem WA- und den MI-Gebieten sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bis; für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUMÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf in den MI-Gebieten 1,5 : 1 nicht unterschreiten. Ausnahmen von dieser Festsetzung in den MI-Gebieten sind nur für Nebengebäude zulässig.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an den der Straße abgewandten Verkehrsflächen und an der dort mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen abgewandten Seite des Gebäudes und an den Gebietsrändern von Gebäuden errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.
Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Breite zu den seitrechten Gebäudekanten einhalten.

1.3 Wintergärten und Erker sind als eben-1 ausseitige zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ½ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten unzulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeschossen Hinweisgebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit roter, rotbraunen bzw. anthrazitfarbener Hartdeckung oder mit Reet (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° dürfen zur Eindeckung Schindeln verwendet werden.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Gauben, und Kreppelwalmdächer zulässig. In den MI-Gebieten und in dem WA-Gebiet sind bei eingeschossigen Gebäuden zwei in dem SO-Gebiet sind bei 2-geschossigen Gebäuden Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Für freigestellte Häuser in den MI-Gebieten sind Dachneigungen bis 55° zulässig. Für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m - außer für das SO-Gebiet - ist ein Dach flachgeneigt mit einer Dachneigung bis zu 15° auszubilden.

2.3 Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldächern von 15° bis 48° Dachneigung zulässig.

2.4 Bei Wiederbau, Ersatz und Versuchen sind auch Pult- und flachgeneigte Satteldächer zulässig.

2.5 Der Dachüberstand traufseitig muß mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m und der Giebelüberstand giebelseitig muß mindestens 0,30 m und darf maximal 0,60 m betragen.

2.6 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.7 Dachgauben sind in Form von Schlepp- sowie, Fledermausgauben und Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgebäuden ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Auf einer Dachfläche dürfen die in einheitlicher Form zu errichtenden Gauben in unterschiedlicher Größe errichtet werden.

2.8 Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. auf der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungs-Fläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.

2.9 Zwischen der Traufe und dem Pultdach der Gauben müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgezogen. Die Firste von Gaubenjen sind von der Ansicht der Seitenkanten von Schleppgauben müssen mindestens 3-4 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Dachdeckung von Gauben und Zwischenjoch muß in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, sofern für die Bedachung Material aus Kupfer oder Zink verwendet wird.

2.10 Frontspitze und Zwischjoch - innerhalb der MI-Gebiete nur für die mit H gekennzeichneten ehemaligen Bauernhäuser zulässig - sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefälle des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwischjoch oder ein Frontspitz zulässig.

3. AUSENWÄNDE

3.1 SÄ) Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzbauwerk, mit Mauerwerksabschnitten lang, gequtzter Ausführung oder gepotzte Wandflächen nur in heller Farbgebung, d.h. cremeweiß, beige,hellgrau oder ockerfarben, zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden.

3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Gespitzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

3.4 Belaßenheiten Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.5 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt, nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

3.6 Die Außenwände von Anbauten sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.7 Aufbauten/Vorsprünge der Fassaden durch Erker und balcone Eingangsüberdachungen sind zulässig, wenn sie nicht über Mittel- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas verwendet werden.

3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise erichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Luftschlitzen zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 40 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen stehend, Türöffnungen dreieckig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten geteilt in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur rechte konstruktive Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind. (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Gebäudeinnungen im Dachgeschoß oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal eben halben Stein zurückspringen.

4.5 Glasbausteine sind innerhalb der Baugebiete unzulässig.

4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

4.7 Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder rotbraun zu halben. Türe sind in den Farben grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzsaunungen und ähnliches zulässig.

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken.

5.2 Werbeanlagen sind an Gebäuden in den MI-Gebieten nur unterhalb der Oberkante des Erdgeschosses und in einer Größe bis maximal 1,5 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur in einheitlicher Form zu errichtenden Gauben in unterschiedlicher Größe errichtet werden.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße als lebende Hecke mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Übrige Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Maschendrahtzaun darf als Einfriedung nur in Verbindung mit dahinterangepflanzter Hecke verwendet werden.

6.2 Bei Einfriedungen aus Latten sind diese gleichzeitig zu streichen.

6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegel - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

7.1 Als Befestigungsarten für die vorbehandelnden Bereiche, die Parkflächen und die Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Gehwege dürfen nicht mit versiegelnden Decken befestigt werden oder auch in Verbindungsfarben oder Pflastersteinen ausgeführt werden.
Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalkspitt, Schotterrasen, Gleisen oder Betonrasenpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind einzurinnenden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

1.1 Die private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Bindungsort“ am südlichen Plangebietsrand ist als mindestens 8 m breite, 5-reihige Hecke mit bodenständigen Kräutern anzulegen und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Gemeine Esche, Berg-Ahorn; Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn, Hain-Buche, Eberesche; Sträucher 1.Ordnung: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche und Schneeball, Der Kronaustrieb ist der freien Sukzession zu überlassen.
Es sind entsprechend folgende Pflanzabstände zu verwenden: Bäume 1.Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, 1,50 - 2,00 m, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1 x verpflanzt, 0,80 - 1,00 m, Sträucher als Strauücher 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 15 m ist ein Baum 1. Ordnung zu setzen. Str. Pflanzordnung 2 des Grünordnungsplanes.

1.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem MI 12- und SO 1-Gebiet ist als mindestens 2 m breite 2-reihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze der in 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1 m zu bemessen. Str. Pflanzordnung 2 des Grünordnungsplanes.

1.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Parkanlage sind mit den in 1.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu bepflanzen. Gartenzäune sind folgende Arten zulässig: Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Zwergmiröser Weißdorn (Crataegus lavigata "Paul's Scarlet"), Rosen (Rosa rubiginosa, R. canina).

1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind in den Arten Stieleiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Rot-Buche, Gemeinde Esche als Hochstämme mit 3 x verpflanzt, STU 18-18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand bei Baumreihen ist mit ca. 12 m zu bemessen.

1.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Blume im Uferbereich des Teiches sind als Schwarz-Erle zu pflanzen. Die Erlen sind in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Gruppe sind mit ca. 2,00 m zu bemessen. Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 18 - 15 cm, zu pflanzen.

1.7 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Nachgepflanzt sind durch bestimmte standortgerechte Laubgehölze der in 1.1 und 1.5 genannten Arten zu ersetzen.

1.8 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Hybridpappelbestände sind bei Abgang durch heimische standortgerechte Arten (z.B. Stiel-Eiche, Linde, Gemeine Esche) zu ersetzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind parkartig und naturn in zu gestalten.
Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Lückenbestände zu ergänzen. Lückenbestände durch eine naturnahe Ufervegetation zu verbessern. Lue Uferbefestigungen und Abzäunungen sind abschnittsweise mit standortgerechte heimischer Vegetation (Schwarz-Erlen, Weiden) zu bepflanzen.

2.2 Auf den mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzten privaten Grünflächen ist die Nutzung als Streuobstwiese zulässig. Obstbäume sind hier als Hochstämme in Pflanz- und Reihenabständen von 12 m zu pflanzen. Vorhandene Obstbaumbestände sind zu erhalten und in die Pflanzung eiu-zubinden. Die vorhandenen Wasserläufen sind extensiv zu pflegen. Der erste Schnitt ist erst ab Mitte Juni zulässig.

2.3 Auf der mit der Zweckbestimmung Obstplantage festgesetzten privaten Grünfläche dürfen die SO-1-Gebietes ist die Nutzung durch den Obstbaubetrieb als Vorbewirtschaftefläche zulässig.

SÄ) 2.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ist die dauerwohnende Nutzung zulässig gemäß Dauerkleingartengesetz.

SÄ) 2.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese im Nordosten des Plangebietes ist der Wiederaufbau eines zweigeschossigen Gebäudes zulässig. Die Fläche ist nach den allgemeinen Richtlinien zur Gründung von Ersatzgrünflächen im Mecklenburg-Vorpommern zu bewirtschaften.

3. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

3.1 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

3.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.

SÄ) 3.3 Die Wiederherstellung der Gewässerqualität und zur Pflege von Natur und Landschaft haben gemäß Gutachtenvorgaben zu erfolgen.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen.
Folgende Lärmpegelbereich nach DIN 4109 werden festgesetzt:
- Lärmpegelbereich IV für Abschnitte 11 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. Lindenstraße
- Lärmpegelbereich III für Abschnitte 47 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. Lindenstraße.
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt auch für Büroräume und ähnliches im Lärmpegelbereich III.
Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen:
- in Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost- oder Südrichtung orientiert,
- in den Lärmpegelbereichen IV nach Osten orientiert.
Ersatzweise müssen diese Räumen mit schallgedämpften Lüftungsanlagen versehen werden.

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

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (DSM) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 25.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren, damit eventuelle Gefahren für die Gesundheit und Umweltgefährdungen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutts nach ABAWD M-V verhindert. Die Unterlagen damit gewährleistet der Ausgleichsfall nach AHKG.

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Kataloghenschutz für Altsprengstoff zu benachrichten Details und entsprechenden Verwendungen zu benachrichtigen.
Sollten bei anderweitigen Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle oder der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. KLEINGÄRTEN

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind auch die dauerwohnend sind. Verhalten nach den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG). Innerhalb der so festgesetzten Grünfläche wird die nach Bundeskleingartengesetz maximal zulässige Grundfläche von 24 m² für Lauben bzw. Gartenhäuser nicht eingeschränkt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen — Erläuterungen

I. FESTSETZUNGEN

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)
- SO-B — Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Betreuungs- und Heimstätte

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

- (1,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- z.B.0,6 — Grundflächenzahl (GFZ)
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH =4,50m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE — § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB, § 9 (6) BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinien
- P SÄ) — Öffentliche Parkflächen
- SÄ) — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- G+R — Geh- und Radweg
- Einfahrt / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) 12,14 BauGB, § 9 (6) BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN — § 9 (1) 13 BauGB, § 9 (6) BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB, § 9 (6) BauGB

- Grünflächen
- P — private Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen
- Parkanlagen
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- Schutzgrün, an Randstreifen
- Wiese
- Gartenland
- Obstwiese
- Obstplantage

WASSERFLÄCHEN — § 9 (1) 16 BauGB, § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) 21 BauGB, § 9 (6) BauGB

- GFL-R — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung — § 9 (1) 25a BauGB, § 9 (6) BauGB

Anpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25b BauGB, § 9 (6) BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — § 9 (6) BauGB, § 172 (1) BauGB

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4, 22 BauGB

- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- M — Müllbehältersammelplatz

Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen) — § 9 (1) 10 BauGB, § 9 (6) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — z.B.§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen — § 9 (7) BauGB

- FD — Hauptfirstrichtung
- flach geneigtes Dach, Dachneigung ≤ 15°
- SD — Steildach, Dachneigung max. 46°

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) 3 BauGB, § 9 (6) BauGB

- LPB III — Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche — § 9 (1) 24 BauGB, § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Lärmpegelbereich (z.B. III) - in Verbindung mit Text - Teil B — § 9 (1) 24 BauGB, § 16 (5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Darstellungen
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Böschung
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Sichtdreieck
- SÄ) Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzungsänderndem Beschluß
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- H — Höhenfestpunkt des geodätischen Festpunktnetzes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 05.12.1996 bis 05.03.1997 erfolgt.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.1996 durchgeführt worden.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.95 bis 26.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.1997 den 2.Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

6. Der 2.Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04.1997 bis zum 09.05.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 2 Abs. 3 und 19 BauGB Maßnahmeß öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit weder mündlich noch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 05.04.1997 bis zum 23.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bargeshagen, den 26.01.1998 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richt