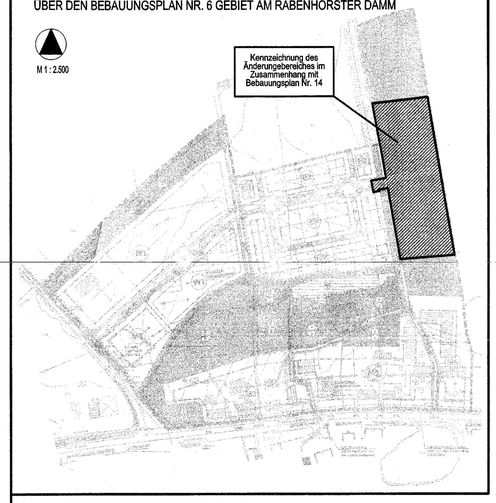
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN FÜR DIE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DER B 105 IM ANSCHLUSS AN DAS GEBIET BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AM RABENHORSTER DAMM"

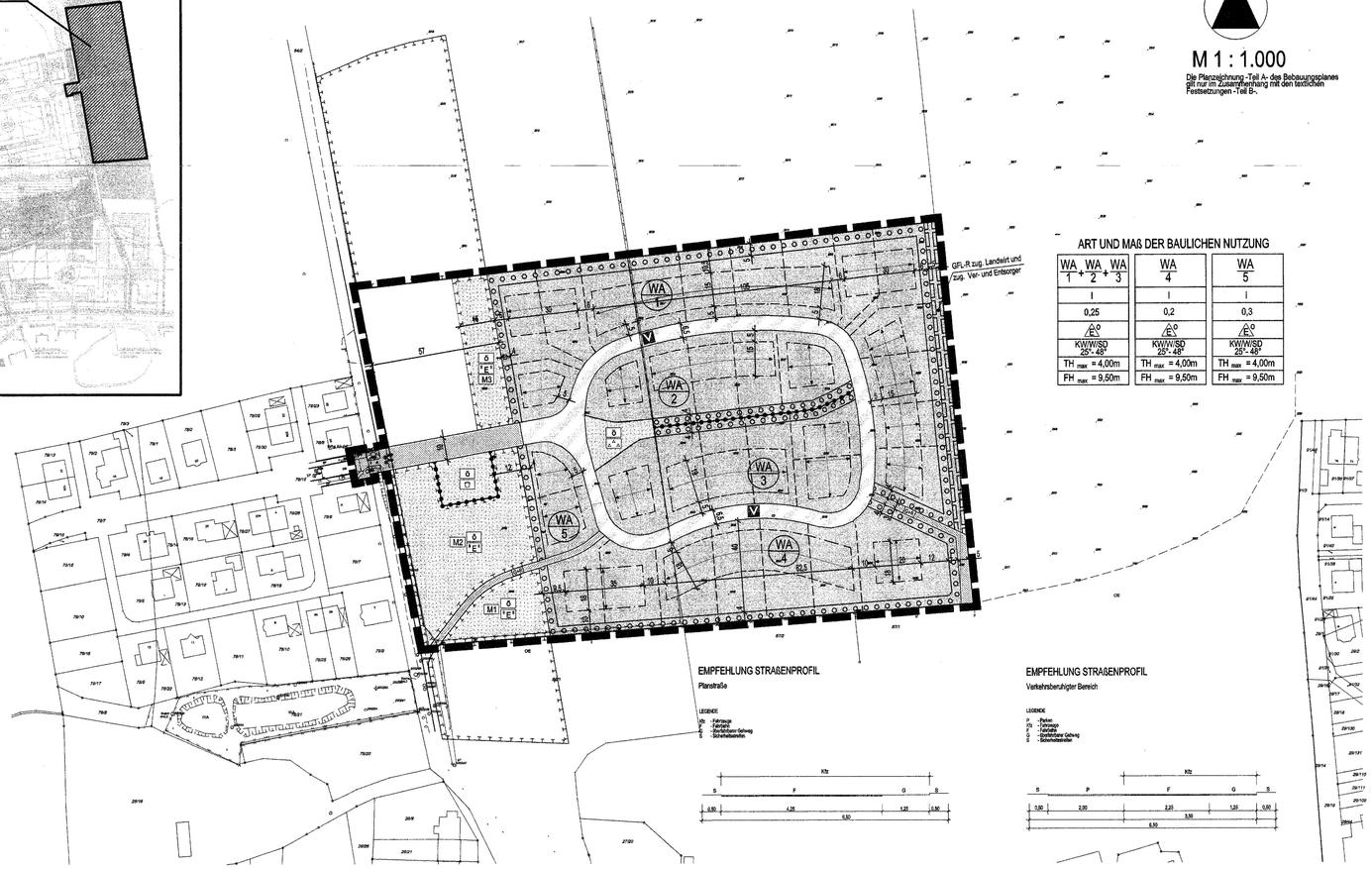
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 GEBIET AM RABENHORSTER DAMM

M 1 : 2.500



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 Wohngesetz vom 22.04.993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 + WA 2 + WA 3	WA 4	WA 5
I	I	I
0,25	0,2	0,3
E 0°	E 0°	E 0°
KW/W/SD 25°-48°	KW/W/SD 25°-48°	KW/W/SD 25°-48°
TH max = 4,00m	TH max = 4,00m	TH max = 4,00m
FH max = 9,50m	FH max = 9,50m	FH max = 9,50m

EMPFEHLUNG STRAßENPROFIL

Planstraße

LEGENDE
Kfz - Fahrzeuge
Fg - Fußgänger
F - Radfahrer
G - Begleitender Gehweg
S - Sicherheitsstreifen

EMPFEHLUNG STRAßENPROFIL

Verkehrsberuhigter Bereich

LEGENDE
P - Parken
Fg - Fußgänger
F - Radfahrer
G - Begleitender Gehweg
S - Sicherheitsstreifen

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN
FÜR DIE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DER B 105
IV ANSCHLUSS ZIR DAS GEBIET "BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AM RABENHORSTER DAMM"
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandtei des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss III als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

6.2 Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

7. GRÖßERE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 4 in einer Mindestgröße von 700 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind in diesen Gebieten für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

8. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter den Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezeichnet sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstehendem Mauerwerk.

8.2 Als Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Sockelhöhe, Firsthöhe - wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudemitte festgesetzt.

8.3 Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstehenden traufseitigen Mauerwerk. Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberflächen.

8.4 Weitere Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBauO M-V)

1. DACHER

Die Dächer sind als symmetrische Kriippelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner, oder entsprechender farbähnlicher Hartdachdeckung zu decken. Einzelzungen in Reet sind ebenfalls zulässig. Nebenanlagen können auch als Gründach ausgeführt werden. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Zulässig sind angeordnete Dachregel. Unzulässig sind geiserte Dachgiebel. Die Garagen und Nebengebäuden bind die Festsetzungen zur Dachneigung, bis auf den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien, nicht zwingend.

2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in rot- bis rotbrauner und heller Farbgebung oder gleichwertiges Fassadenmaterial in heller Farbgebung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen nicht verwendet werden, wenn sie mehr als 50 v.H. einer Fassade in Anspruch nehmen.
Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, glänzende Elemente, einschleifbare Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiliges Baustoffe als dominierende Zeige bei Verblendmauerwerk.
Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. FENSTER

Fenster sind zum öffentlichen Straßenraum hin als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 cm erforderlich.

4. EINFREDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Müllbrennstellplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Pflanzung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

6. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder grobfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenvergüsse zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7. FESTSETZUNG ZU BUNGEL0ERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ERLAUNGEN, NUTZUNGSBEREIGHUNGEN 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 § 9a BNatschG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist im Pflanzraster Reihenabstand von 1,00 m x 1,25 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Bäume 2. Ordnung - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm bzw. innerhalb von Heckenanlagen als Heister, Höhe 175-200 cm.
Sträucher - 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten von Sorten, Rot- Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba),

Bäume 2. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Eingriffliger / Zweigriffiger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hundsrose (Rosa canina),
- Kätzer (Salix), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffiger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa spp.), Kriech-Weide (Salix repens), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix spp.).

1.2 Die mit 4 a breite festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihig auszubilden. Die Reihenpflanzbäume sind mit 100 m zu bemessen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von 1,25 m zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden. Auf Bäume 1. Ordnung sind verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden. Beidseitig ist ein extensiv gepflegter Saumstreifen vorzusehen.

1.3 Die mit 5 m breite festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihig auszubilden. Die Reihenpflanzbäume sind mit 100 m zu bemessen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von 1,25 m zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden. Auf Bäume 1. Ordnung sind verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden. Beidseitig ist ein 0,5 m breiter und durch zweiseitige Mahd je jahr extensiv gepflegter Saumstreifen vorzusehen.

1.4 Die mit 8 m breite festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Bebauungsplänen WA 2 und WA 3 sind 8-reihig auszubilden. Die Reihenpflanzbäume sind mit 100 m zu bemessen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von 1,25 m zu pflanzen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden. Beidseitig ist ein 0,5 m breiter und durch zweiseitige Mahd je jahr extensiv gepflegter Saumstreifen vorzusehen.

1.5 Innerhalb des Straßenbereiches sind 22 Einzelbäume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm durchzuführen. Die Pflanzungen sind mit Baumscheiben von mindestens 12 m² anzulegen und gegen Befahren und Verdichtung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind mindestens 12 m² groß vorzusehen. Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als den festgesetzten in der Planzeichnung zulässig, sofern dies durch eine andere Lage zur Ausgestaltung der Parkplätze begründet ist.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig, mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Die Pflastflächen sind mit einem Anteil von 40 % an der gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Pflastflächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kleinspielfeldeinrichtungen zulässig. Die Pflastflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit der Reservesaatmischung RSM 2.2 - Gebrauchsrasen - Standardmischung herzustellen.

2.2 Die mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Die Anpflanzfläche ist mit einem Anteil von 20 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der grünflächen sind Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielbetätigung zulässig. Die Pflastflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit der Reservesaatmischung RSM 2.1 - Gebrauchsrasen - Standardmischung herzustellen.

2.3 Fußwege Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) oder als wassergebundene Decken herzustellen.

3. MANAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 ist der Zweckbestimmung extensives Wiesen- oder Weidland und eine intensiv genutzte Grünanlage für eine Fläche von 1a 46a ist auf dem Flurstück 66/2 in der Gemarkung Rabenhorst (Flur 1) zu entwickeln. Die Fläche ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen oder eine extensive Beweidung (1 - 2 GVE / ha) ist alternativ zulässig. Eine Bepflanzung von Feldgehölzen ist alternativ zulässig. Eine Bepflanzung von Feldgehölzen ist standortheimischen Arten gemäß Gehölzliste zu zulässig.

3.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 ist der Zweckbestimmung extensives Wiesen- oder Weidland und eine intensiv genutzte Grünanlage für eine Fläche von 1a 46a ist auf dem Flurstück 66/2 in der Gemarkung Rabenhorst (Flur 1) zu entwickeln. Die Fläche ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen oder eine extensive Beweidung (1 - 2 GVE / ha) ist alternativ zulässig. Eine Bepflanzung von Feldgehölzen ist standortheimischen Arten gemäß Gehölzliste zu zulässig.

3.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3 ist der Zweckbestimmung extensives Wiesen- oder Weidland und eine intensiv genutzte Grünanlage für eine Fläche von 1a 1054m² ist auf dem Flurstück 66/2 in einer neuanzulegenden Wiesen- und Weidelandfläche (MD) anzuwenden. Die Fläche ist 1 bis 2 mal im Jahr zu mähen oder eine extensive Beweidung (1 - 2 GVE / ha) ist alternativ zulässig. Eine Bepflanzung von Feldgehölzen ist standortheimischen Arten gemäß Gehölzliste zu zulässig.

3.4 EXTERNE AUSGLEICHSMAINAHMEN (SIEHE LAGESKIZZE)

Zum Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 14 sind auf dem Flurstück 288/5 der Flur 1 der Gemarkung Rabenhorst Anpflanzungen auf 2.740 qm Parzelle bewirtschaftetter Flächen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind im Anschluß an die schon im Rahmen der Kompensation des Bi- Planes Nr. 3 angepflanzten Gehölzbestände durchzuführen. Es sind nur standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste (plus Punkt 4.1) zu verwenden. Für die Anpflanzung der Pflanzen sind Reihen einbeihlende von 1,25 m vorzusehen. Die ertrgreiche Entwicklung der Anpflanzung ist durch eine 3-jährige Pflege abzusichern.

4. REALISERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAINAHMEN

4.1 Die Ausgleichsmahmen sind in Zuge der Erschließung ist durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen in jeweiligen Bauabschnitt einzurichtung abzuschließen.

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

1. VORHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12) Nr. 142, DSchG M-V, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.01.2010 (GVOBl. M-V S. 27) und § 20 Abs. 2 DSchG die Ausführung unterer Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen. Ausnahmen sind nur gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich sichern und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 9 Abs.3 DSchG M-V).

3. 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. Grundstückseigtümer sind als Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baugutes nach § 27 Abfallgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und § 7 Abfallwirtschaftsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S 43) verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

V. HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern - Munitionsbergungsdienst - wurde in der Stellungnahme vom 29.06.2004 mitgeteilt, dass das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Sollten bei Bauarbeiten außergewöhnlicher Gegenstände oder Stoffe in Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Umgebungsgeräuschen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfallmäßig ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

2. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAINAHMEN

Da der Eingriff durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, auf ein Gesamt von 4.404 m² Flächenäquivalent nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt hierfür Maßnahmen auf dem Flurstück 288/5 der Gemarkung Rabenhorst, Flur 1, vor.

3. ZEITRAUM UND KOSTENZUTEILUNG FÜR DE REALISERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAINAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde realisiert. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen in jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.

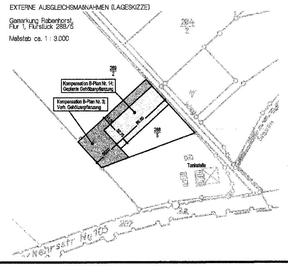
4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinrsichtlich berücksichtigen, sowyie die vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassenführung und der Leitungen innerhalb des Straßenkörpers sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

EXTERNE AUSGLEICHSMAINAHMEN (LAGESKIZZE)

Gemarkung Rabenhorst
Flur 1, Flurstück 288/5

Maßstab ca. 1 : 3.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
TH_{max} = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
O	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 30-Zone	
P	Öffentliche Parkfläche	
G+R	Geh- und Radweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
E	extensives Wiesen- und Weideland	
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRFSCHAFT	Par. 9 (1) 18 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	FLÄCHEN FÜR MAINAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
M1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach lfd. Nr.	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (7) BauGB
	Hauptfirstrichtung	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

119	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
KW/W/SD	Krüppelwalmdach/Walmdach/Steildach
WA	Bezeichnung des WA-Gebietes mit laufender Nr.

III. NACHRICHTLICHE UBERNAHME

FLÄCHEN FÜR MAINAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - als nachrichtliche Darstellung für Flächen aus dem B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 13.10.2004 bis 02.06.2005 erfolgt.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.10.2007 , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.01.2006 durchgeführt worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom [illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Frist bis [illegible]
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom [illegible] bis [illegible] während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.10.2007 , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.11.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 ... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.
Bargeshagen, den 28.11.07 , im Auftrag: Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am [illegible] geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr.14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 25.10.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.10.2006 gebilligt.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Admannshagen-Bargeshagen, den 01.11.2007 , Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, ist mit Ablauf der Bekanntmachung die am 21.11.07 erfolgt ist, am 23.11.2007 in Kraft getreten.
Admannshagen-Bargeshagen, den 26.11.2007 , Bürgermeister

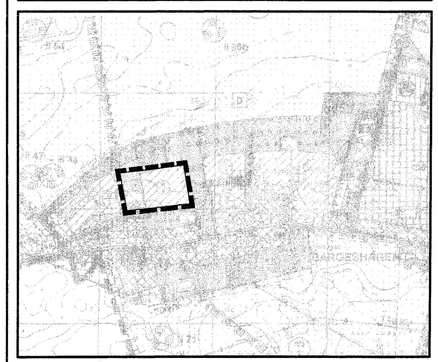
SATZUNG
DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14
FÜR DE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DER B 105 IM ANSCHLUSS AN DAS GEBIET BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AM RABENHORSTER DAMM"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I,S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I,S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen vom 23.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für die Wohnbebauung nördlich der B 105 im Anschluss an das Gebiet Bebauungsplan Nr. 6 "Am Rabenhorster Damm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

FÜR DIE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DER B 105
IM ANSCHLUSS AN DAS GEBIET BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"AM RABENHORSTER DAMM"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03861