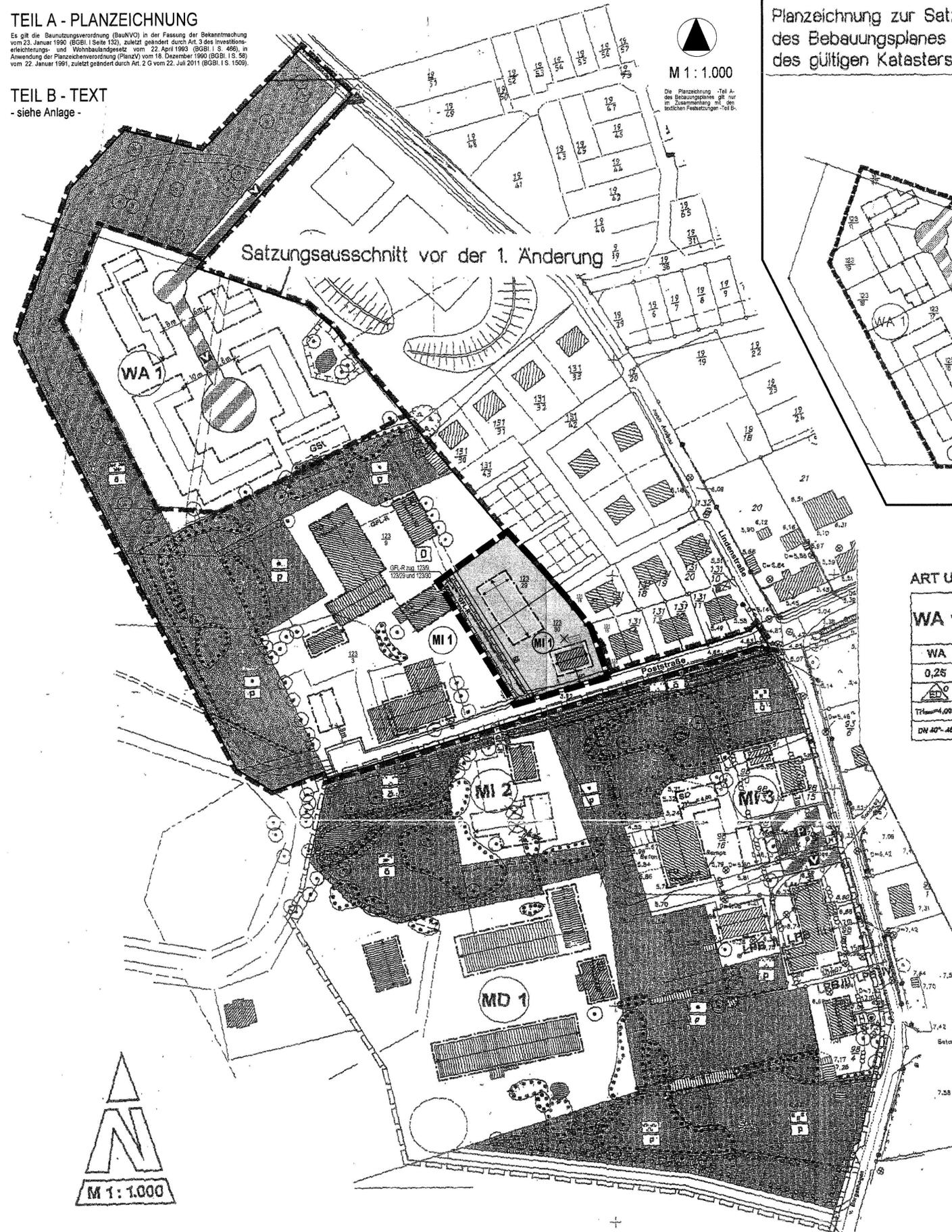


# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.2 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN "DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN -DORF - 2000- WESTLICHER TEIL / TEIL NORD"

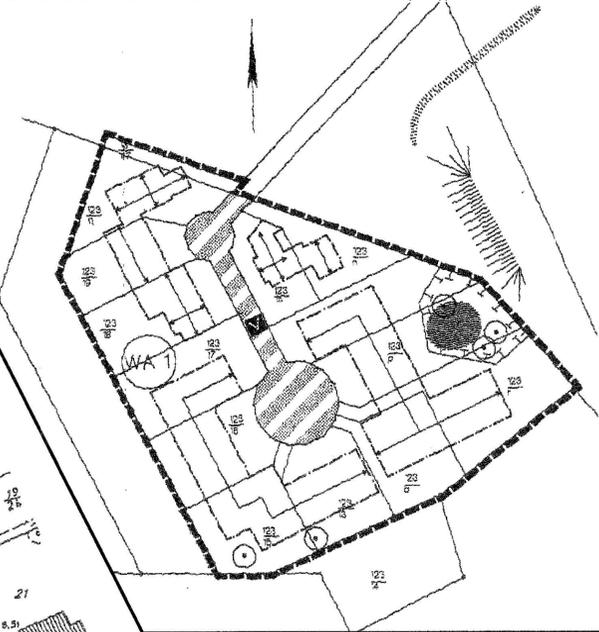
## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## TEIL B - TEXT - siehe Anlage -



Planzeichnung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 auf der Grundlage des gültigen Katasters



### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1	MI 1	MI 2	MI 3	MD 1
WA	MI	MI	MI	MD
0,25	0,3	0,3	0,3	0,3
THmax=4,00m DN 40°-48°	THmax=4,00m DN 30°-48°	THmax=4,00m DN 40°-48°	THmax=4,00m DN 40°-48°	THmax=5,00m DN < 15°

## PLANZONENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	
0,3	MAG ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
1	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
THmax=4,00m	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
- - - - -	Offene Bauweise	
- - - - -	Baugrenze	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauNVO Par. 9 (8) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (7) BauGB
	Hauptfrischtrichtung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Frischtrichtung
DN 30°-48°	Dachneigung (DN) zwischen 30° und 48°

5. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechts-verbündliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ..... (Stempel) Unterschrift

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 02.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Admannshagen-Bargeshagen, den 02.12.2011 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 02.12.2011 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am 17.12.2011 ausgestellt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 17.12.2011 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden des Amtes von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Aus-kunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Aushang vom 20.12.2011 bis 27.12.2011 fortzubehalten bekannt-gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erbsuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 15.01.2012 in Kraft getreten.

Admannshagen-Bargeshagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

## SATZUNG

DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN  
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.2  
"DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN -DORF - 2000- WESTLICHER TEIL / TEIL NORD  
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beulicher Anlagen, erlassen.

## SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.2  
DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN  
"DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN -DORF - 2000-  
WESTLICHER TEIL / TEIL NORD  
EINFACHE ÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.09.11. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang ortsüblich vom ..... bis zum ..... erfolgt. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 02.09.2011 (Siegel) Bürgermeister

2. Der Landkreis Rostock ist als von der Planung berührte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.10.11 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 13 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

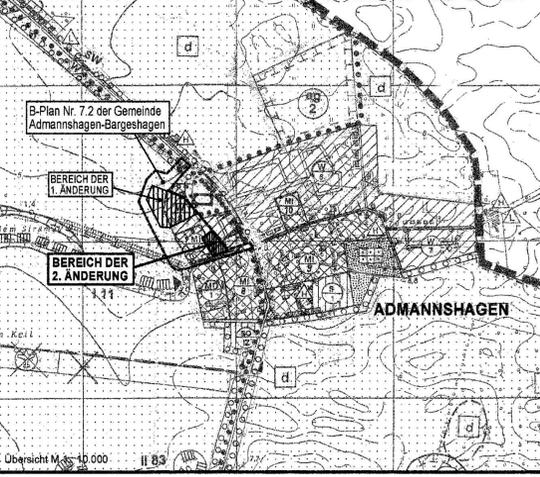
Admannshagen-Bargeshagen, den 04.11.2011 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 02.09.11 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Admannshagen-Bargeshagen, den ..... (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.11 bis zum 02.12.11 während der Dienststunden nach § 13 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 02.11.11 bis zum 02.12.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB ist die Durchführung einer Prüfung der Um-weltbelange nicht erforderlich ist, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellung-nahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, so-welt mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 04.11.2011 (Siegel) Bürgermeister



# TEIL B - TEXT

## 2. ÄNDERUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 7.2 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-SARGESHAGEN (§ 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. 4, 7 und 8 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

#### 2Ä)

~~In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.~~

~~1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.~~

#### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2Ä) Für das M-Gebiet und die M-Gebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. In unregelmäßig geformten Grundstücken der M-Gebiete kann die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Für das M-Gebiet wird die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Bei den M-Gebieten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

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

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone oder bestimmte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

#### 4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Soekelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben für die Baugebiete gilt die mittlere Geländeoberfläche (MHO) als für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksfläche. Abweichungen von den Festsetzungen mit Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Abweichung von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

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

2Ä) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den M-Gebieten und in den M-Gebieten innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die straßenseitige Baulinie des Hauptgebäudes nicht hervorragen. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 14 (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 Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenanzahlhöhe über 2,50 m.

#### 7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)

Die in den M-Gebieten festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-F) umfassen das Recht der Anlieger, diese Flächen zu befahren, das Recht der Gemeinde, über diese Flächen die öffentliche Beschickbarkeit zu sichern, sowie das Recht der Träger der Ver- und Entsorgung, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

#### 8. ABGRABUNGEN ZUR AUSEILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 5 BauGB)

2Ä) In den M-Gebieten und in den M-Gebieten sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellerbereich unzulässig.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 86 LBAuO M-V)

### 1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 ~~Das äußere Erscheinungsbild der Baukörper darf in den M-Gebieten nicht über die Baulinie hinausgehen. Annahmen von einem Erscheinungsbild in den M-Gebieten sind nur für~~

2Ä) ~~Anbauten, die über die Baulinie hinausgehen, sind in den M-Gebieten unzulässig. Die Baulinie ist die vertikale Projektion der Baulinie des Hauptgebäudes auf die Baulinie des Hauptgebäudes. Die Baulinie ist die vertikale Projektion der Baulinie des Hauptgebäudes auf die Baulinie des Hauptgebäudes.~~

2Ä) ~~Anbauten, die über die Baulinie hinausgehen, sind in den M-Gebieten unzulässig. Die Baulinie ist die vertikale Projektion der Baulinie des Hauptgebäudes auf die Baulinie des Hauptgebäudes. Die Baulinie ist die vertikale Projektion der Baulinie des Hauptgebäudes auf die Baulinie des Hauptgebäudes.~~

1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten zulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2A)

2.3 Gebäude mit einer Grundhöhe von mehr als 4,50 m sind horizontal gegliedert zu gestalten. Es sind stichartige Sockel auszubilden. Der Erdgeschoss ist vom Obergeschoss durch Drempelgesimse durch Stürze zu gliedern. Anstelle der Stürze sind auch unterschiedliche Mineralien der Außenwandgestaltung zur Gliederung der Geschosse zulässig. Bei gestrichelten Putzflächen ist im Obergeschoss eine vertikale Gliederung durch Gesimse in einem Abstand von maximal 6,00 m einzuhalten.

## 2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit einer rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Hartbedeckung oder mit Rohr (Flach) zu decken. Glasdächer oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

2A) ~~Die Dachneigung muss eine Dachneigung von 15° bis 48° betragen. Die Dachneigung muss eine Dachneigung von 15° bis 48° betragen.~~

2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur asymmetrische Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit der geriat Nutzungsschilobes festgesetzten Dachneigung (DN) zulässig. Sofern die Angabe zur Dachneigung durch die Kennzeichnung „SD“ erfolgt, sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Für freigelegte Häuser in den Mittelteilen sind

2A) ~~Die Dachneigung muss eine Dachneigung von 15° bis 48° betragen. Die Dachneigung muss eine Dachneigung von 15° bis 48° betragen.~~

2.3 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 15° bis 48° Dachneigung zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) gilt diese Festsetzung nicht.

2.4 Bei Windfängen, Erkers und Veranden sind auch Pfahl- und Flachengiebel Satteldächer zulässig.

2A) 2.5 Der Dachüberstand freistehend muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,80 m betragen. Der Dachüberstand gebäudehaft muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,80 m betragen.

2.6 Dachanschlüsse zur Ausbildung von Loggien sind zulässig.

2.7 Dachgauben sind in Form von Schiepgauben, Fliesenmaingauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Giebeln 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 Dachstühle sind nur auf den der StraÙe bzw. auf der Gasse Gebäudefuß- und Längsseite gesicherten Einseitigsteigungsfläche abgewandt zu errichten zulässig.

2.9 Zwischen der Traufe und dem Firstpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schiepgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb der Haupttraufe liegen. Die Dachbedeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, sofern für die Bedeckung Material aus Kupfer oder Zink verwendet wird.

2.10 Frontspitze und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in der Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudesee ist nur ein Zwerchgiebel oder ein Frontspitz zulässig.

## 3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rot bis rotbraun bzw. bis braun Sichtenwerk, Holzschwerk mit Mauerwerkauflastung bzw. geputzte Auflastung oder geputzte Wändflächen in heller Farbgebung zulässig. Glatte Ziegel darf in Kombination mit rotm Ziegeln verwendet werden. Für den nördlichen Teil ist außerdem die Verwendung von weißen gebrochenen Kalksandstein zulässig.

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

3.3 Geputzte Wändflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

3.4 Bestehendes Sichtenwerk darf nicht verputzt werden.

3.5 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 50 % einer Wändfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Elemente, wie Edelstahl, emailierte Elemente einschließlich Fresen, Verkleidungen aus Fasernzement, Kunststoff und Blech.

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

3.7 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und bemalte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas verwendet werden.

3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzschwerkbauweise errichtet werden.

2A) ~~Die Fassaden sind in der Farbgebung der Außenwandgestaltung zu gestalten. Die Fassaden sind in der Farbgebung der Außenwandgestaltung zu gestalten.~~

## 4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wändfläche betragen. Fensteröffnungen müssen einseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wändflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate umsetzt werden. Glasflächen mit einer Größe über 1,50 m<sup>2</sup> sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte 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 Giebelwohnungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Elementen).

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

- 4.5 Glassteine sind innerhalb der Baugebiete unzulässig.
- 4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Einbauten und Metall-Einfälle sind nicht gestattet.
- 4.7 Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder rotbraun zu halten. Tore sind in den Farben grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Nichtabstrichungen sind ebenfalls zulässig.

#### 5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur zu der Stelle der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden 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 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschalteter bzw. zugesehener Schirm- mit Hinterleuchtung dürfen nicht verwendet werden. Ausgestaltete Anlagen der Außenwerbung sind zulässig.

#### 6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen sind zur öffentlichen Straße als lebende Hecke mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Obige Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Maschendrahtzaun darf als Einfriedung nur in Verbindung mit abstützenden Pfeilern verwendet werden.
- 6.2 Bei Einfriedungen aus Lehm sind diese gleichfarbig zu streichen.
- 6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus rot- 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 verkehrsbeeinträchtigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind weitestgehend auszuweichen, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Grauesteine können auch bei wassergebundenen Decken eingesetzt werden, oder auch in Vertiefungen oder Pflasterzonen ausgeblendet werden. Die Gullyabflüsse, Einflüsse und Stielöffnungen sind mit wasserundurchlässigen Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalkputz, Schotterzonen, Granit über Betonpflaster mit Rostgittern, zu befestigen.

#### 8. ABFALLBEHÄLTER

Innere des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind anzufrieden.

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

- 2Ä) Die Gründfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern am städtischen Pflanzgrund ist als mindestens 6 m breite, 5-reihige Hecken mit beidseitigem Kransaum auszubilden und dauernd zu erhalten. Bestehende Gehölze sind in die Planung einzubeziehen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Berg-Ahorn; Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn, Hain-Buche, Eberscher Sträucher; Einreihiger Weißdorn, Hasel, Stieleiche, Holunder, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche und Brombeeren. Der Kransaum ist der freien Sukzession zu überlassen.
- Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanz, 1,50 - 2,00 m, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1 x v., 0,80 - 1,00 m, Sträucher 2 x v., 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 15 m ist eine Baum 1. Ordnung zu setzen. Sh. Pflanzschemata 1. des Grünordnungsplans.
- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind in den Arten Stiel-Eiche, Winter-Linde, Sommer-Linde, Rot-Buche (*Fagus sylvatica*, *F. sylvatica* var. *purpurea*), Gemeine Esche als Hochstämme 3 x verpflanz, STU 16-18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand bei Baumreihen ist mit ca. 12 m zu bemessen.
- 1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Esche entlang der Gräben sind als Silber-Weide (*Salix alba*) zu pflanzen und als Knautstämme zu pflegen. Die festgesetzten Bäume im Uferbereich der Teiche sind als Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Die Erle sind in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Gruppe sind mit ca. 2 m zu bemessen. Zur Pflanzung sind Hochstämme 3 x v., STU 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 1.4 Die mit Einbaumungszeiten festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind dauernd zu erhalten und bei Abgang artenreich nachzuerhalten. Nadelgehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze der in 1.1 und 1.2 genannten Arten zu ersetzen.
- 1.5 Die mit Einbaumungszeiten festgesetzten Hybridpappelbestände innerhalb der Anpflanzfläche sind nur bei nachweislichem Abgang durch heimische standortgerechte Arten der in 1.1 genannten Bäume 1. Ordnung zu ersetzen.

2Ä)

	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>2.1 Die mit der Zweckbestimmung Freizeitsport freigegebenen öffentlichen Grünflächen sind parkartig und naturnah zu gestalten. Mit Erhaltungszwecken versehene Räume sind zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Kleingewässer sind zu erhalten und in ihrer Biotopqualität durch eine naturnahe Uferanpflanzung zu verbessern. Die Uferbepflanzungen sind artvielfältig und entsprechend der Festsetzung 1.2 zu bestimmen.</p> <p>2.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist die gärtnerische Nutzung zulässig.</p> <p>2.3 Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Zwischen vorgesehene Weg und Ackerfläche ist ein Vegetationsstreifen von einer Breite von mindestens 2 m zu belassen. Zur Gestaltung des Oberlandes sind entsprechend der festgesetzten Standortgebot Einzelbäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.</p>
--	---

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

SÄ	3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Planungsbereiches südlich der Füststraße ist der freien Sukzession zu überlassen. Zum Eintrag von Sämaschinen ist in den ersten 3 Jahren am Ende der Vegetationsperiode eine Mahd vorzunehmen und der Mahdputz aus der Fläche zu entfernen.
SÄ	3.2 Die zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland sind zu pflegen, wobei der erste Mahdputz vor Mitte Juli stattfinden darf. Das Mahdputz aus der Fläche zu entfernen.
SÄ	3.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Planungsbereiches ist das Söll in seiner Biotopqualität zu verbessern. Die vorhandenen Abgestänge sind zu entfernen und die natürliche Horststruktur in den ersten 3 Jahren einmal jährlich zu erhalten, wobei das Unkraut aus der Fläche zu entfernen ist. Danach sind die Ränderbereiche als Vegetationsflächen der freien Sukzession zu überlassen.

**4. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

SÄ	4.1 Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstückseigentümer, auf deren Grundstück der Eingriff erfolgt.
	4.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erstellung durchzuführen.
SÄ	4.3 Die Maßnahmen zur Grünordnung und zur Pflege von Natur und Landschaft haben gemäß Grünordnungsgesetz zu erfolgen.

2Ä)

	<p><b>IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN</b></p> <p>1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Geräuschminderung und passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Folgende Lärmpegelbereich nach DIN 4109 werden festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmpegelbereich IV: für Abstände 15 m zur Straßenecke der Bergeshäuser- bzw. Lindenstraße</li> <li>- Lärmpegelbereich III: für Abstände 10 m zur Straßenecke der Bergeshäuser- bzw. Lindenstraße</li> </ul> <p>Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Selbst 1 zu DIN 4109 zu führen. Diese sind nicht für Büroräume und Ähnliches im Lärmpegelbereich III, Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen auszurichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Lärmpegelbereich III in Nord-, West oder Südrichtung orientiert,</li> <li>- im Lärmpegelbereich IV nach Westen orientiert.</li> </ul> <p>Nachweise müssen diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinlagen versehen werden.</p>
--	--

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

**1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVL Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 21.12.1992, S. 875 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landrat für Bodendenkmalfolge spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beamte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich besamt und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 17 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unübliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats oder Sauerfalls nach AbfALG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfALG M-V.

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Flursgebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Abstimmungen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu beauftragten.

Wendet bei Erdarbeiten Kampfmittel gebunden, muss das der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

2A)

b. EINZEL-BAUWERKMALE

Genießt Denkmalstatus der Landkreis Bad Döberitz vom 29.01.1995 steht die Fachwerk-scheune in der Poststraße 3 in Admetzshagen unter Denkmalschutz.

6.

ABSTANDSFORDERUNG DER HEVAG

Im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist ein Trassenkorridor von 20 m (Trassenbreite ± 10 m) von Bebauung freizuhalten. Bei Straßen und Zufahrtswegen beträgt der Abstand zwischen Leiterschleifung, bei max. Durchspannung, und Fahrbahn 7 m. In Ausnahmefällen erfolgt eine objektbezogene Beurteilung. Werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Anlagen der HEVAG nicht eingehalten, sind Baumaßnahmen (Umverlegungen) erforderlich.

VI. HINWEISE

1. HINWEISE FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN

Für die Verlegung von Leitungen der Ver- und Entsorgung sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Abstandsbedingungen bei der Kabelverlegung im Bereich von Bäumen. Die bestehenden Trassenführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

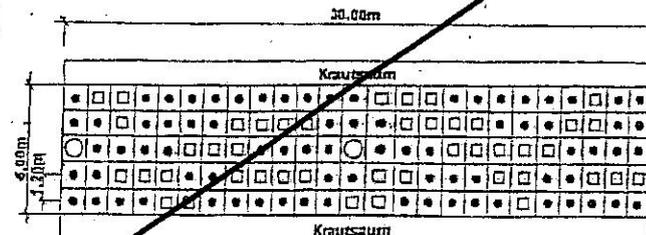
2A)

SA

VII. PFLANZSCHEMATA

1. PFLANZSCHEMA 1

Pflanzschema 1: Hecke, 5 reihig mit beidseitigem Krautsaum



- Baum 1. Ordnung
- Baum 2. Ordnung
- Sträucher