

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN FÜR DAS GEBIET „PAPPELALLEE“ (NÖRDLICH DER PAPPELALLEE) IN ADMANNSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.2 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.3 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zugelassen werden.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.2.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.2.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.
- 1.2.5. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

- 2.1.1 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 2.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe in der Planzeichnung bestimmt.
- 2.2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.2.3 Die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut also Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- 2.2.4 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzten grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HN 76).
(Die Festsetzung der grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte erfolgt mit den Entwurfsunterlagen).
- 2.2.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt die Mitte der Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte zwischen der Verlängerung der zwei Grundstückseckpunkte.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.

4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfrischrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

5.2 Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind die für die zulässige Nutzung erforderlichen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Einschränkung zulässig, dass Nebengebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze nur bis zu einer Grundfläche von maximal 50 qm zulässig sind.

5.3 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 1 Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

Die weiteren Festsetzungen zur Bewahrung und Gestaltung des Ortsbildes werden mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden mit den Entwurfsunterlagen auf Grundlage der Stellungnahmen ergänzt.