

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)

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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehend aus den Teilgebieten WA1 und WA2 gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
- 1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, außer Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- 1.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) 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.
- 1.6. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

- 1.7 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) 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.
- 1.8 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.9 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind Räume oder Gebäude, 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 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl

- 2.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.
- 2.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA2) gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt in m über DHHN 92.
- 2.2.5 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) gilt als unterer Bezugspunkt die Mitte der Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte zwischen der Verlängerung der zwei Grundstückseckpunkte.

2.2.6 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

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

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 m² nicht unterschreiten.

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

6.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA1) 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.

6.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA2) 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.

6.3 Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig.

6.4 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

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

7.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

II. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Baumbestand (kein Schutzstatus)

Für die Rodung von 23 Einzelbäumen (Nr. 4-6, Nr. 8-10, Nr. 25, Nr. 35-42, Nr. 47-49, Nr. 61, Nr. 65, Nr. 70-71, Nr. 75) sind insgesamt 21 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die 21 Ausgleichsanpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind auf dem entsprechenden Grundstück, auf dem die Rodungen erfolgen, umzusetzen.

3 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/29, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/27, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

8 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/25, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

4 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/24, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/22, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/21, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen,

2 von 21 Ausgleichspflanzungen sind auf dem Flurstück 56/20, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen und

1 von 21 Ausgleichspflanzungen ist auf dem Flurstück 56/19, der Flur 1, der Gemarkung Admannshagen umzusetzen.

Für alle 21 Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.2.1 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß Punkt II.1.1 sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Laubbäume 2. Ordnung:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Obstbäume, alter Sorten:

- Walnuss (*Juglans regia*),
- Apfel (*Malus*), z.B. „Pommerscher Krummstiel“, „Berliner Schafsnase“,
- Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsche (*Prunus*), z.B. „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

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

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.

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

1. BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf- York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach Einzelfallprüfung entschieden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

4. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.