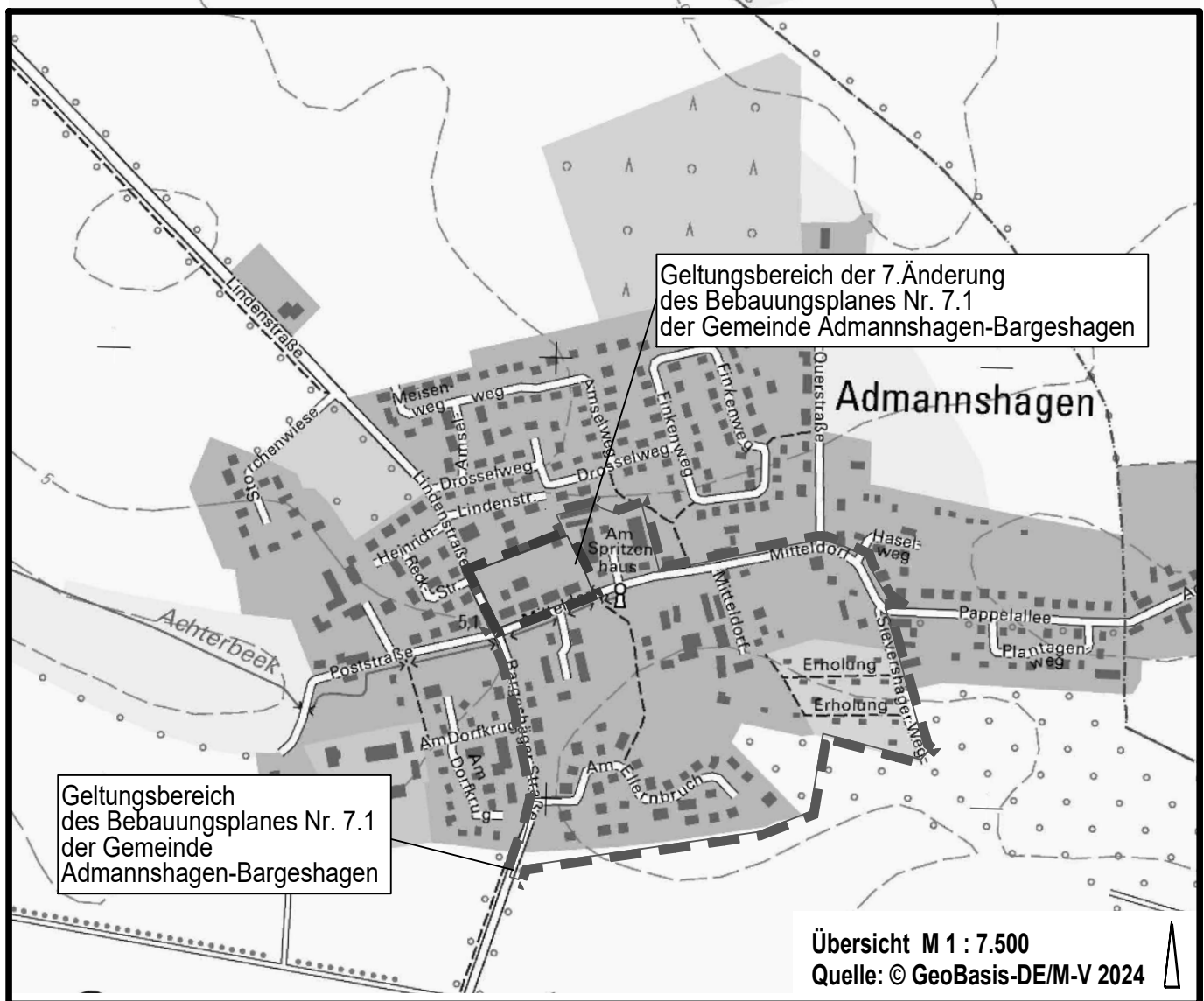


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 7.ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1

"DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN-DORF 2000"
ÖSTLICHER TEIL DER GEMEINDE
ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. September 2024

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2. Planverfahren	4
2.1 Wahl des Planverfahrens	4
2.2 Verfahrensdurchführung	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3.3 Flächennutzungsplan; Landschaftsplan	8
3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	9
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	9
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.3 Naturräumlicher Bestand	9
4.4 Technische Infrastruktur	10
4.4.1 Verkehrsinfrastruktur	10
4.4.2 Ver- und Entsorgung	10
4.5 Immissionsschutz	10
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	10
5. Planungsziele und Planinhalt	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2 Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	13
5.2.4 Größe der Baugrundstücke	14

5.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.2.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.2.7	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	16
5.2.8	Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen	16
5.2.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	17
5.2.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	17
5.2.11	Aufschiebend bedingtes Baurecht	18
6.	Lärmschutzmaßnahmen	18
7.	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	19
7.1.1	Grünflächen	19
7.1.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.2	Örtliche Bauvorschriften	20
7.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
7.3.1	Stellplatzsatzung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	20
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
8.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	20
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	21
8.3	Flächenbilanz	23
8.4	Kosten	23
8.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	23
TEIL 2	Ausfertigung	24
1.	Beschluss über die Begründung	24
2.	Arbeitsvermerke	24
TEIL 3	Anlagen	25
1.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes	25

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat in ihrer Sitzung am 28.11.2022 den Grundsatzbeschluss für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil gefasst.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt seit dem 19. Juli 1998 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert. Hierbei handelt es sich um sechs rechtsverbindliche Änderungen.

Der Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wurde fast vollständig realisiert. Das Gebiet wurde erschlossen, Verkehrsanlagen waren vorhanden bzw. wurden errichtet, sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hergestellt.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Bebauung, verbunden mit einer Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Teilgebiet WA1 und mit dem Ziel, zusätzliche Baugrundstücke für eine Bebauung in der sogenannten zweiten Reihe planungsrechtlich vorzubereiten. Die Planänderungsfläche beträgt ca. 0,81 ha. Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle im Ortsteil Admannshagen ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen Bebauung in der zweiten Reihe zu schaffen und eine Nachverdichtung der Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der „Mitteldorfstraße“ und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch bebaute Grundstücke Lindenstraße 1, Lindenstraße 1c und 1d (Flurstücke 19/18, 19/24, 19/25),
- östlich: durch vorhandene Bebauung im Bereich der Mitteldorfstraße Nr. 5 (Flurstück 25/35),
- südlich: durch die Mitteldorfstraße,
- westlich: durch die Lindenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil umfasst eine Fläche von ca. 14,33 ha. Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 umfasst eine Fläche von rund 0,81 ha und betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Admannshagen Flur 1, Flurstücke: 20, 21, 22, 23/1, 23/2 und 24.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie der amtliche Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Hansch & Bernau Taliner Straße 1, 18107 Rostock, mit dem Höhenbezug 2016 (NHN) und dem Lagebezug ETRS89 vom März 2024.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen im Teil B - Text zum Bebauungsplan und der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die durch Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen sowie dazugehörige Nebengebäude bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 7. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich der 7. Änderung selbst umfasst rund 8.100m². Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes

über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V)¹ begründet.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet befindet sich auch in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Conventer Niederung“ (DE_1837-301), das sich westlich der Landesstraße 12 erstreckt. Aufgrund dieser Entfernung zum Schutzgebiet und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet bereits Wohnbebauung und die Landesstraße 12 befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 Wohnbauflächen (W6) dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, so dass von der

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2018

verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann.

2.2 Verfahrensdurchführung

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Billigung des Entwurfs und vor Beginn der Veröffentlichung der Planunterlagen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Admannshagen-Bargeshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich infrastrukturell im Einzugsbereich der Hansestadt Rostock und gehört im Stadt-Umland-Raum als direkte Umlandgemeinde zur Kernstadt Rostock und unterliegt gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) und 3.3.3 (3) (**Z**) einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist gemäß LEP-Programmsatz 4.2. (2) (**Z**) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbau Entwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (LEP-Programmsatz 4.2. (3) (**Z**)).

Die Grundlage bildet der Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, erste Fortschreibung vom Juni 2018 - Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien).

Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) (**Z**) die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Nachverdichtungspotenziale, insbesondere für Wohnen, im vorhandenen

Siedlungsbereich geschaffen. Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin ist die verkehrliche und die medientechnische Erschließung gesichert. Die Herstellung neuer Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP M-V.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und durch das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock-Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum vom 17. Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befindet sich im Mittelbereich Rostock/ Bad Doberan, welcher dem Oberbereich Rostock angehört ist. Das Mittelzentrum Bad Doberan schließt sich westlich an die Gemeinde an und das Oberzentrum Rostock liegt östlich der Gemeinde. Die Gemeinde befindet sich auf der Siedlungsachse Rostock-Bad Doberan (RREP MM/R 4.1(4) (G)).

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2.(2) auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Raumentwicklungsprogramm Region Rostock 3.1.2 (3) **(Z)**). Die pauschale Beschränkung einer Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3 % wurde für den Stadt-Umland-Raum aufgehoben und es wird für den Zeitraum bis 2025 die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018, zugrunde gelegt. Mit der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) sind für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 aufgezeigt. Der Gemeinde steht ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von ca. 47 WE zu. Ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ steht der Gemeinde nicht zu. Die Gemeinde hat der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens gemäß Gemeindevertreterbeschluss zugestimmt.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 werden zusätzliche Nachverdichtungspotenziale, insbesondere für Wohnen, auf bereits für Siedlungszwecke beanspruchte Flächen geschaffen. Auf eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird verzichtet. Die vorliegende Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Mit der vorliegenden Planänderung kann die Gemeinde höchstens 8 neue Wohneinheiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisieren. Die Realisierung der maximalen Zahl von 8 Wohnungen ist in jedem Fall mit einer Nutzungsaufgabe von bestehenden Nutzungen verbunden. Eine Überschreitung der Eigenbedarfsentwicklung erfolgt nicht, sondern die Gemeinde unterschreitet den vorgegebenen Entwicklungsrahmen von ca. 47 WE auch weiterhin. Die Kapazitäten sind in der Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung umsetzbar.

Eine weitere Planung der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohnungsbau- und Einzelhandelsstandortes befindet sich zum derzeitigen Zeitpunkt in Aufstellung und bedarf der gesonderten landesplanerischen Abstimmung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Das Gemeindegebiet ist umgeben von Tourismusentwicklungsräumen und Tourismusschwerpunkträumen. Die Gemeinde selbst liegt in keinem solcher Räume.

Die durch die Siedlungszielen bezeichneten Freiräume sind von Bebauung freizuhalten (RREP MM/R Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**). Für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen befinden sich die festgelegte Siedlungszielen zwischen Admannshagen und Bargeshagen sowie zwischen Bargeshagen und Sievershagen. Die festgelegte Siedlungszielen werden mit der Planung berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan; Landschaftsplan

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 und der rechtswirksamen 1. Änderung vom 29.11.2013. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/6 ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

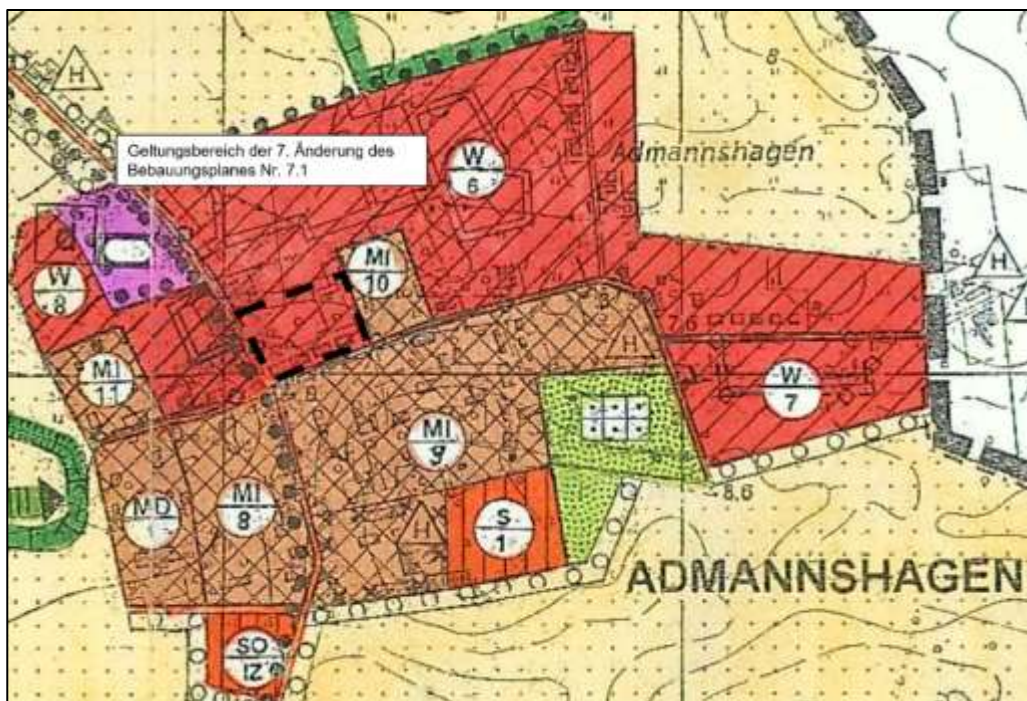


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1

3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Westlich des Änderungsbereiches in ca. 3 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (L 54a). Aufgrund dieser Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der geringen Größe des Änderungsbereiches bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG „Kühlung“ (L 54a).

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung entlang der Straße „Mitteldorf“ ist traufständig und wird mehrheitlich zum Wohnen genutzt. Im Plangebiet ist eine Segelmacherwerkstatt ansässig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind teilweise durch bauliche Anlagen und Lagerflächen geprägt. Im Änderungsbereich befindet sich das im Eigentum der Gemeinde stehende sogenannte Spritzenhaus, welches durch die freiwillige Feuerwehr genutzt wird.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen am 25.08.1997 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen – Dorf 2000“ – östlicher Teil wurde am 25.02.1998 durch Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Az. VIII 231b-512.113-51001 [7.1]) mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde durch das Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 01.07.1998 (Az. VIII 231b-512.113-51001 [7.1]) bestätigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch Aushang in der Zeit vom 03.07.1998 bis zum 23.07.1998 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 7.1 ist mithin am 18.07.1998 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan hat bereits sechs rechtsverbindliche Änderungen für Teilbereiche erfahren. Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für das Teilgebiet WA1.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch versiegelt sind und intensiv genutzt werden.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Mitteldorf“ verkehrstechnisch erschlossen und grenzt westlich an die Lindenstraße an. Die Straße „Mitteldorf“ ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen und hat einen straßenbegleitenden Gehweg. Über den Admannshäger Damm und die Bargeshäger Straße ist der Ortsteil Admannshagen an das überörtliche Verkehrsnetz an die Bundesstraße 105 angebunden.

Im Ortsteil Admannshagen befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV mit einer Direktanbindung an die Hansestadt Rostock und die Stadt Bad Doberan mit dem zugehörigen Amtssitz.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Mitteldorf“ und wird über diese medientechnisch erschlossen.

Im weiteren Planverfahren wird geklärt, ob die Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Davon ist jedoch auszugehen, da der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für den Änderungsbereich nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich und zulässig ist.

4.5 Immissionsschutz

In ca. 1,2 km Entfernung westlich des Plangebietes in der Ortslage Admannshagen befindet sich das Windeignungsgebiet „Admannshagen“ (RREP MM1) mit fünf im Bestand vorhandenen Windenergieanlagen.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt, dass an die im Bestand vorhandenen genehmigten Windenergieanlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) jeweils dichter gelegene Wohnbebauungen im Bestand vorhanden sind, so dass diese den Maßstab für das Rücksichtnahmeerfordernis bilden. Hierbei handelt es sich um Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die genehmigten Anlagen bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Ortsteil Admannshagen und im Änderungsbereich berücksichtigen und dass die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen im Rahmen der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vollumfänglich berücksichtigt wurden. Mit der Planung rückt die schützenswerte Nutzung nicht näher an die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG heran, als schützenswerte Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

5. Planungsziele und Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde in ihrem Grundsatzbeschluss vom 28.11.2022 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 getroffen. Zielsetzung der Planung ist es, die Nachverdichtungsmöglichkeiten in der sogenannten zweiten Reihe zu ermöglichen und die vorhandene Segelmacherwerkstatt im Bestand zu sichern. Zudem besteht das Planungsziel, einen mindestens 12 m breiten Gartenbereich in dem rückwärtigen Grundstücksbereich festzusetzen und eine sogenannte „dritten Reihe“ auszuschließen. Der Änderungsbereich ist an der nördlichen Grenze durch eine Heckenpflanzung einzugrünen und von der angrenzenden Bebauung abzuschirmen. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke soll ausschließlich über die Straße „Mitteldorf“, wie bereits im Bestand vorhanden, erfolgen. Für die fußläufige Anbindung der Straße „Mitteldorf“ an die Lindenstraße ist der vorhandene Gehweg um den Kurvenbereich herumzuführen, so dass eine Querung der Lindenstraße ermöglicht werden kann.

5.2 Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 wurde folgendermaßen getroffen.

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.

Eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die Festsetzung wird klarstellend umstrukturiert.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Die entsprechenden Regelungen sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich der 7. Änderung von ehemals 0,25 auf 0,35 geändert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung als Nachverdichtung, so dass die Beibehaltung der Festsetzung der GRZ des Ursprungsbebauungsplanes nicht die städtebaulich gewollte Nachverdichtung ermöglichen würde.

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 ausgewiesen und wird mit der festgesetzten GRZ von 0,35 weiterhin unterschritten.

Dies wird aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich vertretbar angesehen und entspricht dem Planungsziel der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die anrechenbare Fläche für die GRZ vermindert sich um den Anteil der festgesetzten privaten Grünfläche auf dem Baugrundstück.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden folgendermaßen getroffen:

4. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 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 Geländehöhe (in HN) des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils.

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

Die Höhenfestsetzung wird unter Berücksichtigung des vorliegenden Lage- und Höhenplanes mit dem Höhenbezug 2016 (NHN) neu gefasst. Es wird jeweils ein grundstücksbezogener Höhenbezugspunkt differenziert für die straßenbegleitende Bebauung an der Straße „Mitteldorf“ und für die Baugrundstücke in der sogenannten zweiten Reihe in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Die maximalen Trauf- und Firshöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welche einerseits einen städtebaulichen Bruch mit dem Ortsbild verhindert, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Gestaltungsspielraum für Bauherren sicherstellt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe gemäß Ursprungsbebauungsplan war mit 4,00 m festgesetzt. Für die Bauherren ergibt sich unter Berücksichtigung der veränderten Anforderungen an Wohngebäude eine verbesserte Ausnutzung.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen, wurden die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe beibehalten und klarstellender formuliert.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise wurden folgendermaßen getroffen:

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Die Festsetzungen für die MI-Gebiete und das SO-Gebiet sind für den Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 nicht relevant. Die Festsetzungen für das WA-Gebiet werden teilweise geändert.

Die offene Bauweise innerhalb des WA-Gebietes wird beibehalten. Die Festsetzung der Längenbegrenzung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Mitteldorf“ wird nicht weiter berücksichtigt. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung und die offene Bauweise bereits ausreichend städtebaulich gesichert. Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb des Änderungsbereiches nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden folgendermaßen getroffen:

3. BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Die Festsetzung wird beibehalten und klarstellend ergänzt. Die Festsetzung lautet neu wie folgt:

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Erker oder betonten Eingangsbereichen, Treppen und Vorbauten ist bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von bis zu 1,00 m zulässig.

Das Überschreiten der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Wurzelschutzbereiches ist unzulässig. Dieser Bereich ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche gekennzeichnet.

Zudem erfolgte eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend, dass zum einen das vorhandene Werkstattgebäude innerhalb von Baugrenzen berücksichtigt und somit gesichert wird und zum anderen

Bebauungsmöglichkeiten, entsprechend dem Planungsziel in der sogenannten zweiten Reihe eröffnet werden. Die Baugrenzen werden grundstückbezogen festgesetzt, um ein Zusammenlegen von rückwärtigen Grundstücksbereichen benachbarter Grundstücke zur Erhöhung der baulichen Ausnutzung und somit eine Veränderung der städtebaulichen Struktur zu vermeiden. Die dörfliche Struktur des Ortsteils soll erhalten bleiben.

Stellung baulicher Anlagen

Die planerische Festsetzung der Hauptfristrichtung in der Planzeichnung wird beibehalten und in den textlichen Festsetzungen wird klarstellend ergänzt, dass die planerische Festsetzung der Hauptfristrichtung nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude gilt. Somit wird klargestellt und geregelt, dass in den Nachverdichtungsbereichen auf die Festsetzung der Hauptfristrichtung verzichtet wird. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen in der sogenannten zweiten Reihe besteht aus Sicht der Gemeinde kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

5.2.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindetsgröße der Baugrundstücke wird zusätzlich festgesetzt, um unerwünschten Nachverdichtungen und dem Entstehen einer sogenannten dritten Reihe entgegenzuwirken. Einer Aufteilung der Grundstücke in zu kleine Parzellen und der Schaffung einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken wird mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke entgegengewirkt. Die Belange der vorhandenen Erschließung wirken limitierend. Die Erschließung der Baugrundstücke über die Straße „Mitteldorf“ ist Zielsetzung der Gemeinde.

Die ausnahmsweise Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser um bis zu 100 m² und um bis zu 50 m² je Doppelhaushälfte entlang der Straße „Mitteldorf“ berücksichtigt neben der bestehenden Bebauung, die Anbindung der Grundstücke (über GFL-R) der sogenannten zweiten Reihe (Hinterliegergrundstücke) über die Straße „Mitteldorf“. Die Ausnahme tritt ein, wenn für die Erschließung der sogenannten zweiten Reihe (Hinterliegergrundstücke) eine Grunddienstbarkeit oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht notwendig werden und diese Fläche nicht auf die Bezugsfläche für die Mindestgröße der Baugrundstücke der straßenseitigen Bebauung angerechnet wird. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksstrukturen ist für den verbleibenden Teil der Ursprungsgrundstücke weiterhin gesichert, dass keine weiteren Teilungen mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, als die städtebaulich gewünschte Verdichtung, erfolgen können.

Die Bezugsfläche für die Mindestgröße der Baugrundstücke bestimmt sich nach § 19 Abs. 3 BauNVO und somit nach der tatsächlichen Größe des Baugrundstücks. Im Plangebiet werden die Baugrundstücke entweder nur aus der Baugrundstücksfläche (Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche) oder aus der Baugrundstücksfläche und der festgesetzten privaten Grünfläche gebildet. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es wichtig, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Bereiche der Nachverdichtung) ortstypische Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von

mindestens 750 m² entstehen. Sofern eine Bebauung mit einem Doppelhaus erfolgen soll, ist die Mindestgröße des Baugrundstücks je Doppelhaushälfte auf 375 m² festgesetzt.

Die Festsetzung der Größe der Baugrundstücke bezieht sich nicht auf das im Bestand vorhandene gemeindliche Gebäude des Spritzenhauses, da dieses für eine bauliche Wohnnutzung nicht geeignet ist.

5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. In Doppelhäusern wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit der geplanten Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wohnungsanzahl und damit die Nutzungsintensität in dem rückwärtigen Grundstücksbereich begrenzt wird.

5.2.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wurden folgendermaßen getroffen:

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 straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.

D

Die Festsetzungen für die MI-Gebiete sind für den Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 nicht relevant. Die Festsetzungen für das WA-Gebiet werden klarstellend ergänzt. Insbesondere wird die Berücksichtigung des Wurzelschutzbereiches ergänzt und es werden einschränkende Festsetzungen zu Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen getroffen. Die Festsetzung lautet neu wie folgt:

**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 (Carpools) und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig sind. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sowie Einfriedungen.*
- 6.2 *Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig.*
- 6.3 *Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.*

**5.2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Festsetzungen zu sogenannten Sichtdreiecken wurden folgendermaßen getroffen:

**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 Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Für den Änderungsbereich ist die Festsetzung von Sichtdreiecken entbehrlich, da durch die Einbindung des geplanten Gehweges in Lindestraße die Sichtdreiecke des Ursprungsbebauungsplanes beachtet sind.

**5.2.8 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Mitteldorf“. Die vorhandene Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 ist bereits über Grundstückszufahrten an die Straße „Mitteldorf“ angebunden. Die Hinterliegergrundstücke können über die bereits vorhandene oder über eine noch herzustellende Grundstücksanbindung erschlossen werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke über eine Baulast ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei möglichen Doppelzufahrten nicht der Eindruck einer Straßenanbindung

entstehen darf. Konfliktmindernd für die vorgesehene individuelle Erschließung wirkt sich aus, dass die Straße „Mitteldorf“ innerhalb der Tempo 30-Zone liegt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Verlängerung des vorhandenen Gehweges mit Einbindung in die Lindenstraße vorgesehen. Die Querung der Lindenstraße ist dann aufgrund des geplanten Gehweges geordnet möglich.

Von der Lindenstraße sind keine Grundstückszufahrten zu dem Plangebiet zulässig. Hierzu wurde die zeichnerische Festsetzung getroffen.

5.2.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoss wurden folgendermaßen getroffen:

**8. ABGRABUNGEN ZUR AUSBILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**
In dem WA- und den MI-Gebieten sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

Die Festsetzung wird für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter aufrechterhalten und ersatzlos gestrichen.

5.2.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zu Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrechten werden beibehalten und grundstücksbezogen zugeordnet. Festsetzung lautet neu wie folgt:

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

8.1 *Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R 1) in einer Breite von 3,50 m zugunsten der Grundstückseigentümer des rückwärtigen Grundstücks (Teilfläche des Flurstücks 20) und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.*

8.2 *Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R 2) in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstücks 23/1 und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.*

5.2.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der Nachverdichtung des Siedlungsbereiches mit der Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten in der sogenannten zweiten Reihe. Das Entstehen einer sogenannten dritten Reihe und somit eine Nachverdichtung der Baugrundstücke über das ortsübliche Maß hinaus ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde. Im Bestand befindet sich auf einem Baugrundstück ein Gebäude mit einer Freizeitwohnnutzung. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Gebäude, welches zum zeitweise/gelegentlich Freizeitwohnen genutzt wird. Es handelt sich um eine nicht genehmigte Hauptnutzung, die bereits den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entgegensteht, so dass eine nachträgliche Legalisierung des Vorhabens ausscheidet. Die Gemeinde hält an den Grundzügen der Festsetzung einer privaten Grünfläche fest.

Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung wurden innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit der Maßgabe eingeräumt, dass eine dritte Reihe nicht zulässig ist. Eine Nachverdichtung wäre innerhalb der mit einem bedingten Baurecht belegten Fläche somit gegeben, sofern der Rückbau der ungenehmigten Hauptnutzung, die den geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohnehin entgegensteht, vorgenommen wird. Die Gemeinde möchte im Rahmen der Gleichbehandlung eine städtebaulich gewollte Nachverdichtung allen Grundstückseigentümern unter der Maßgabe ermöglichen, dass die rückwärtige private Grünfläche, wenn auch reduziert und dafür mit ausgleichenden Maßnahmen, erhalten wird. Die Gemeinde entscheidet sich für die Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Ziele zu ermöglichen. Das Entstehen einer dritten Reihe verbunden mit der Legalisierung einer baulichen Hauptnutzung innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde. Das aufschiebend bedingte Baurecht ist aus Sicht der Gemeinde geeignet, in diesem besonderen Fall die Planungsziele umzusetzen, da die Umstände, die das bedingte Baurecht bewirken, vom Grundstückseigentümer selbst beeinflussbar sind.

6. Lärmschutzmaßnahmen

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gelten fort. Für die Berechnungen ist die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 (2018) nunmehr zugrunde zu legen. Die Festsetzungen wurden entsprechend den zu verwendenden DIN-Vorschriften angepasst. Hierbei ist maßgebend, dass für die Berechnungen ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen i.V.m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Der Festsetzung der Lärmpegelbereiche liegen folgende Annahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde.

- Lärmpegelbereich IV: für Abstände 15 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. der Lindenstraße
- Lärmpegelbereich III: für Abstände 40 m zur Straßenmitte der Bargeshäger- bzw. der Lindenstraße.

Neben der Dämmung der Außenbauteile, also die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, wird die Festsetzung der Grundrissgestaltung für Wohnungen und schutzbedürftige Räume aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Entsprechend der getroffenen Festsetzung sind die Fenster von Schlafräumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen versehen werden.

Der Nachweis der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

7. 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)

Die für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 getroffenen Festsetzungen werden entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

7.1.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die textliche Festsetzung zur Sicherung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird beibehalten. Entsprechend den Planungszielen ist die Reduzierung der privaten Grünfläche von 20 m auf 12,00 m erfolgt. Damit kann die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde erfolgen. Mit der Reduzierung der privaten Grünfläche ist die Anpflanzung einer dreireihigen Strauchhecke zur Abgrenzung des Plangebietes vorgesehen. Die Strauchhecke dient der Minderung der Auswirkungen auf die angrenzenden privaten Grundstücke durch die Reduzierung der privaten Grünfläche und zur Eingrünung des Baugebiets. Es wird das Anpflanzen einer Strauchhecke auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Anpflanzung der dreireihigen Strauchhecke ist spätestens dann vorzunehmen, wenn die Bebauung in der zweiten Reihe realisiert ist, spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode. Hierbei handelt es sich nicht um eine Ausgleichspflanzung, sondern die Anpflanzung dient der städtebaulichen Gliederung und der Abgrenzung der Bebauung zu den angrenzenden Grundstücken. Sie trägt zudem zu einem positiven Kleinklima bei.

7.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Hierbei wird auf den Lage- und Höhenplan für den Änderungsbereich abgestellt. Dieser stellt den gegenwärtigen und zu berücksichtigenden Baumbestand dar. Die in der Lindenstraße stehende und nach § 18 NatschAG M-V geschützte Eiche wird durch die Festsetzung der Baugrenze und durch textliche Festsetzung zum Wurzelschutzbereich berücksichtigt. Die weiteren zum Erhalt festgesetzten Bäume bedürfen aufgrund der Lage innerhalb der privaten Grünfläche keiner zusätzlichen Festsetzungen. Die Überprüfung des Schutzstatus erfolgt bei Erfordernis im weiteren Planverfahren.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten und gelten fort. Die fortgeltenden örtlichen Bauvorschriften werden der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Zur Klarstellung wurde die zulässige Dachneigung in der Nutzungsschablone gemäß Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommen.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Die betrifft insbesondere die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

7.3.1 Stellplatzsatzung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 gilt die Satzung über notwendige Stellplätze im Gemeindegebiet Admannshagen-Bargeshagen-Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2021.

Die Gemeinde verfügt über die Stellplatzsatzung, die neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt. Darauf soll hingewiesen werden und die Stellplatzsatzung ist bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Für Einfamilienhäuser wird gemäß Stellplatzsatzung die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für Doppelhaushälften gilt, da Doppelhäuser nicht gesondert geregelt wurden. Somit wären auch je Doppelhaushälfte 2 Stellplätze je Wohnung zu realisieren.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit den Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene

Siedlungsstruktur einfügt. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde für den Eigenbedarf in der Gemeinde nachgekommen. Die in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke (Hinterliegergrundstücke) sollen über private Wohnwege, welche als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Vorderliegergrundstück festgelegt wurden, erschlossen werden.

Die zusätzlichen Verkehre für maximal vier Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches werden als unerheblich bewertet und können über die Straße „Mitteldorf“ aufgenommen werden.

Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Wohnnutzung in der zweiten Reihe städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Die Maßnahme ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und somit eine nachhaltige Inanspruchnahme von Flächen des Siedlungsbereiches. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tierarten zu rechnen. Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten und z.B. vor einem zukünftigen Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich auf den jeweiligen Baugrundstücken Hausgärten und Einzelbäume. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen; Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie; und Pappeln im Innenbereich (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der starken Überprägung durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Änderungsbereich gering.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Änderungsbereich umfasst bereits zu Siedlungszwecken genutzte Flächen. Insgesamt sind etwa 30% der Fläche durch bauliche Nutzungen bereits bebaut oder versiegelt. Die nicht versiegelten Böden sind durch die vorherrschende Nutzung anthropogen überprägt.

Im Plangebiet sind Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine geringe Geschüttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von kleiner 5 m im Plangebiet gegeben. Weiterhin wird dargestellt, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser befindet. Es ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Demnach hat die geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser bei Umsetzung der Planung.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen und der Anpflanzung einer 5,00 m breiten Hecke im Plangebiet werden negative Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung gemildert.

Vorbelastungen der Luftqualität können ausgeschlossen werden, da es sich um Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Emissionen der Fahrzeuge auf der angrenzenden Kreisstraße könnten sich allenfalls auf das direkt angrenzende Grundstück auswirken.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Landschaftsbild ist insgesamt gering. Der Änderungsbereich wird überwiegend von der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Admannshagen geprägt. Der Änderungsbereich ist eine Nachverdichtungsfläche.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

8.3 Flächenbilanz

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7.1 ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Baugebietsflächen Allgemeines Wohngebiet WA1	7.047,0
Grünflächen Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten	1.040,0
Verkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ZB Gehweg	13,0
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	8.100,0

8.4 Kosten

Die Grundstücke sind über die vorhandene örtliche Erschließungsstraße „Mitteldorf“ erschlossen. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über private Wohnwege als festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die Erschließungskosten sind durch den jeweiligen Bauherren zu übernehmen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem jeweiligen Bauherren erforderlich.

8.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

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

.....
Hans-Peter Stuhr
Bürgermeister
der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7.1 „Dorfzentrum Admannshagen-Dorf 2000“ östlicher Teil, mit Rechtskraft vom 18.07.1998, die für den Änderungsbereich der 7. Änderung zutreffen, gelten uneingeschränkt fort und sind nachfolgen übernommen.

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

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

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 öffentlichen Verkehrsfläche und an der den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen abgewandten Seite des Gebäudes und an den Seitenfronten von Gebäuden errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.

Die Breite der Anbauten darf maximal $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens $\frac{1}{2}$ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

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

1.4 Garagen sind als Anbauten unzulässig.

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

1.6 Zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,50 m sind horizontal deutlich zu gliedern. Es sind sichtbare Sockel auszubilden. Das Erdgeschoß ist vom Obergeschoß durch Simse zu gliedern. Anstelle der Simse sind auch unterschiedliche Materialien der Außenwandgestaltung zur Gliederung der Geschosse zulässig.

Bei geputzten oder gemauerten Wandflächen ist im Obergeschoß eine vertikale Gliederung durch Lisenen in einem Abstand von maximal 6,00 m erforderlich.

2. DÄCHER

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

- 2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel-, und Krüppelwalmdächer zulässig. In den MI-Gebieten und in dem WA-Gebiet sind bei eingeschossigen Gebäuden sowie in dem SO-Gebiet sind bei 2-geschossigen Gebäuden Dachneigungen zwischen 40° und 46° zulässig. Für reetgedeckte 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 das Dach flachgeneigt mit einer Dachneigung bis zu 15° auszubilden.
- 2.3 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 15° bis 46° Dachneigung zulässig.
- 2.4 Bei Windfängen, Erkern und Veranden 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 Dachüberstand 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 Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen 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 Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 2.9 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln 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 Frontispize und Zwerchgiebel - innerhalb der MI-Gebiete nur für die mit H gekennzeichneten ehemaligen Bauernhäuser zulässig - sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel oder ein Frontispiz zulässig.

3. AUßENWÄNDE

- 3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksaufsicherung bzw. geputzter Aufsicherung oder geputzte 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 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.
- 3.4 Bestehendes 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 derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- 3.7 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas verwendet werden.
- 3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

- 4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen 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 unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² 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 Blumenfenstern).
- 4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen 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 halten. Tore sind in den Farben grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 Erdschosses und in einer Größe bis maximal 1,5 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung dürfen nicht verwendet werden. Angestrahlte 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. Übrige Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Maschendrahtzaun darf als Einfriedung nur in Verbindung mit dahinter gepflanzter Hecke verwendet werden.
- 6.2 Bei Einfriedungen aus Lattung sind diese gleichfarbig 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 verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.
Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.

8. ABFALLBEHÄLTER

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