

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.1 "DORFZENTRUM ADMANNSHAGEN-DORF 2000" ÖSTLICHER TEIL DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- 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 (WA1) können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 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.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem 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.
- 2.2.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut also Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- 2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

2.2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt der in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016.

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

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

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfrischrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 750 m² und je Doppelhaushälfte 375 m² nicht unterschreiten. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke der straßenbegleitenden Bebauung an der Straße „Mitteldorf“ kann für Einzelhäuser um bis zu 100 m² und je Doppelhaushälfte um bis zu 50 m² ausnahmsweise unterschritten werden.

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 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.

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. Die Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

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.

9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit zulässigen Hauptnutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 ist innerhalb der durch Planeintrag schraffierten Fläche (ABCD) erst dann zulässig, wenn das Freizeitwohnen in dem Gebäude innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche vollständig eingestellt ist und der Rückbau der baulichen Anlage erfolgt ist.

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten fort.

III. 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)

1. GRÜNFLÄCHEN

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die gärtnerische Nutzung zulässig.

2. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSgebote

- 2.1 Innerhalb privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist eine 3-reihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Für die Heckenanpflanzung sind mindestens drei Straucharten (Mindestqualität 2x verpflanzt, 60-100cm Höhe) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*),
 Himbeere (*Rubus idaeus*).

- 2.2 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und
 Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen i.V.m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-01

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
2	II	60
3	III	65
4	IV	70

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.

2. Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen:
- im Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost- oder Südrichtung orientiert,
 - im Lärmpegelbereich IV nach Osten orientiert.
- Ersatzweise müssen diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsanlagen versehen werden.

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

1. BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. 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.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

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 zuständigen unteren 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.

GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

- 4.1 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 nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchzuführen.
- 4.2 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 4.3 Bei einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
- 4.4 Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien 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.

4. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Anpflanzung der 3-reihige Strauchhecke auf den privaten Baugrundstücken ist nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in der sogenannten zweiten Reihe, spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu realisieren.