Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen macht hiermit die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bekannt. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung ab diesem Tag im Amt Bad Doberan-Land, in Bad Doberan, Kammerhof 3, Bauamt, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.
Auf die Regelung des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) zum Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung zur Beschlussfassung der Satzung wird mitgeteilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsverordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ein Hinweis dazu ist auch im Rahmen der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 23. Januar 2012

(Siegel)

Hans-Peter Stuhr
Bürgermeister
der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 06.02.2012
Abzunehmen am: 22.02.2012

(Siegel) (Unterschrift)

Abgenommen am: 23.02.2012

(Siegel) (Unterschrift)

Amt Bad Doberan – Land
Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen
Der Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

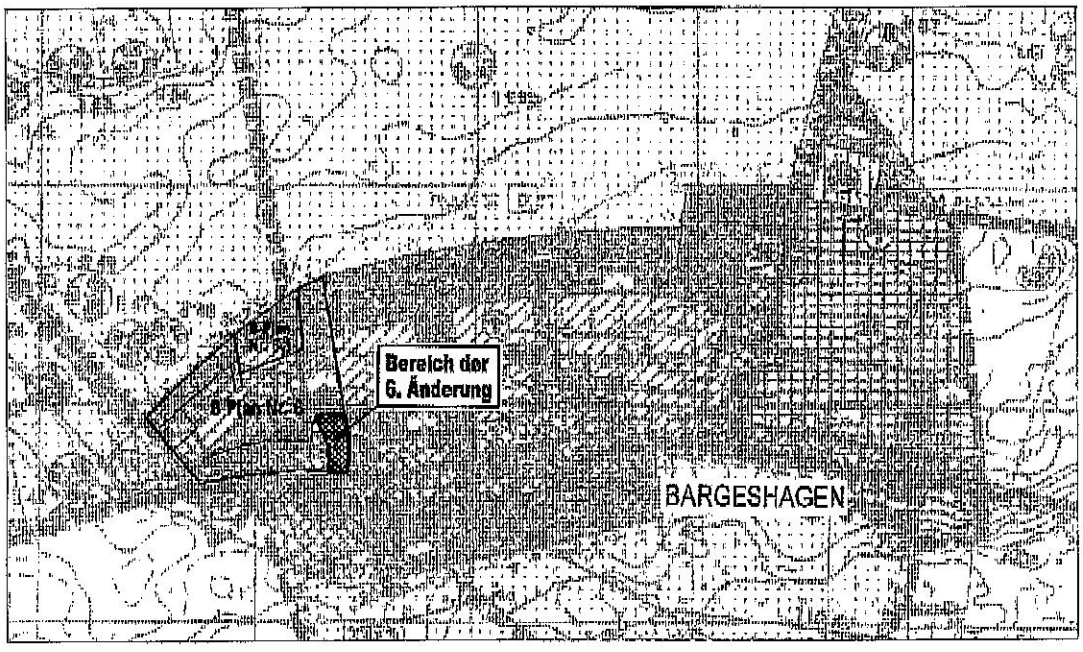
Betrifft: **Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

hier: Bekanntmachung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen hat auf ihrer Sitzung am 2. Dezember 2011 den Satzungsändernden Beschluss für die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet „Am Rabenhorster Damm" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Das Planungsziel ist die Erweiterung der Baugrenze in einem Fall in nördliche Richtung. Das Verfahren wurde als Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.
Das Plangebiet der wird begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 27/8 und 27/7,
- im Norden durch die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten öffentlichen Grünflächen,
- im Westen durch den Geh- und Radweg und das angrenzende M 4 - Gebiet,
- im Süden durch die B 105.

Die Planbereichsgrenzen sind der untenstehenden Planskizze zu entnehmen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FÜR BEREICHE DES B-PLANES NR. 6

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. FESTSETZUNGEN	
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. (0,6)	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax z.B. 7,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Gelände	
FHmax z.B. 12,00 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Gelände	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßen- bzw. Wegebegleitgrün	
G+R	Geh- und Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 4, 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	5. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	§ 9 (1) 12,14 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Elektrizität	
R	Regenwasserrückhaltebecken	
	6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	7. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	öffentliche und private Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Schutzpflanzung	
	Sukzessionsfläche	
	Streuobstwiese	
	Gartenland	
	8. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
	9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Wall	
MH 1,0 m	Maximale Höhe des Erdwalls über der mittleren Geländehöhe	§ 9 (2) BauGB § 9 (6) BauGB
	10. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei schmalen Anpflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	11. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 (6) BauGB § 172 (1) BauGB
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
	12. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
M	Müllbehältersammelplätze	
SOZIALER WOHNUNGSBAU	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird / hier: Fläche für sozialen Wohnungsbau	§ 9 (1) 9 BauGB
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB § 9 (6) BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

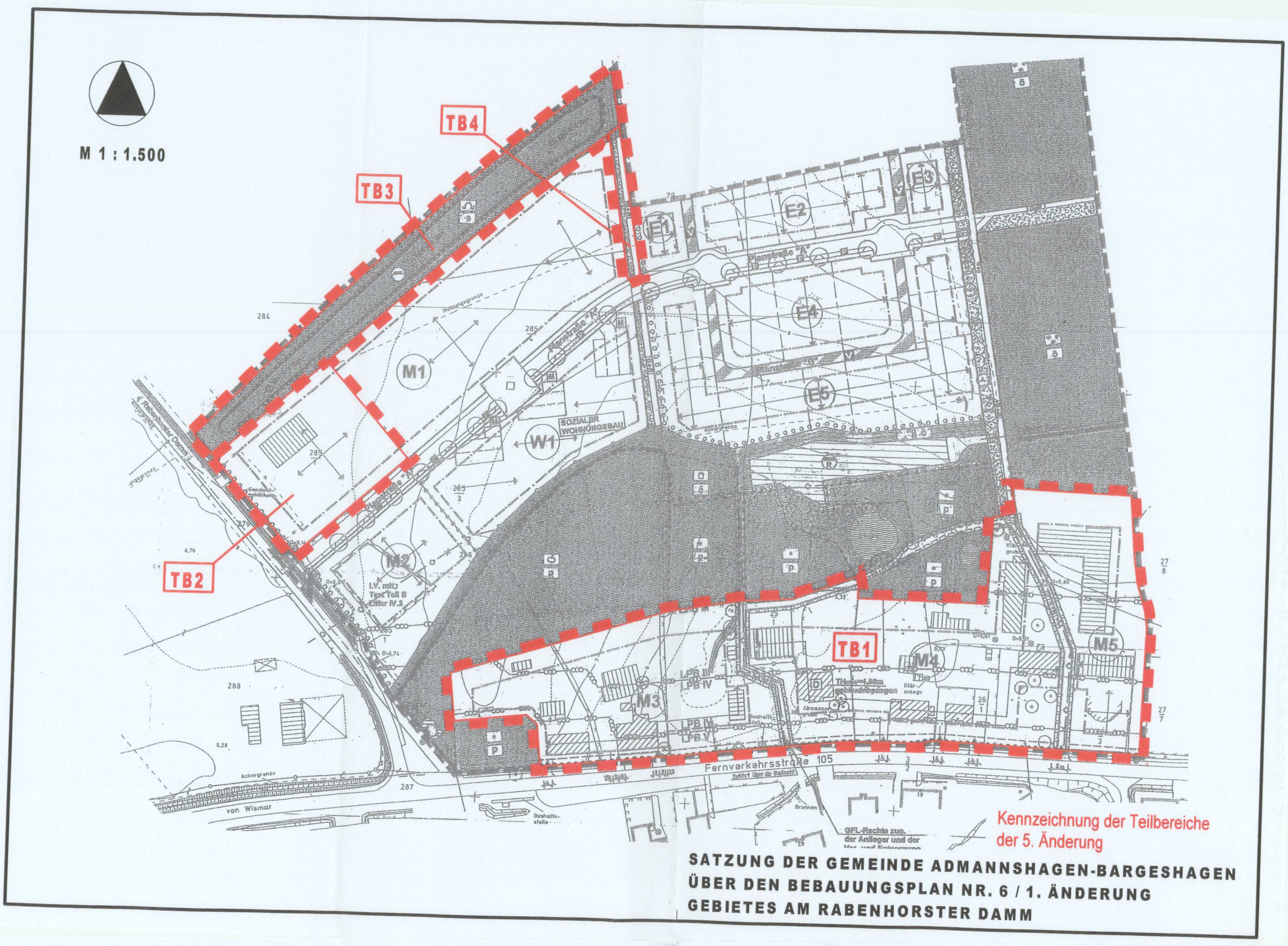
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
M	Gemischte Baufläche (gem. Par. 1 (1) 2 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	
(0,5)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
TH_{max} = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 10,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
G+R	Straßenverkehrsfläche, Geh- und Radweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdische Leitungen (vermutliche Lage)	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
II II	Wiese	
•	Gartenland	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (7) BauGB
TB1	Umgrenzung der Teilbereiche (TB1 bis TB 4) der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	Par. 9 (7) BauGB
LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche i.Verb. mit Text -Teil B, z.B. LPB III	Par. 1 (4) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
D	Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen	Par. 172 (1) BauGB Par. 9 (6) BauGB

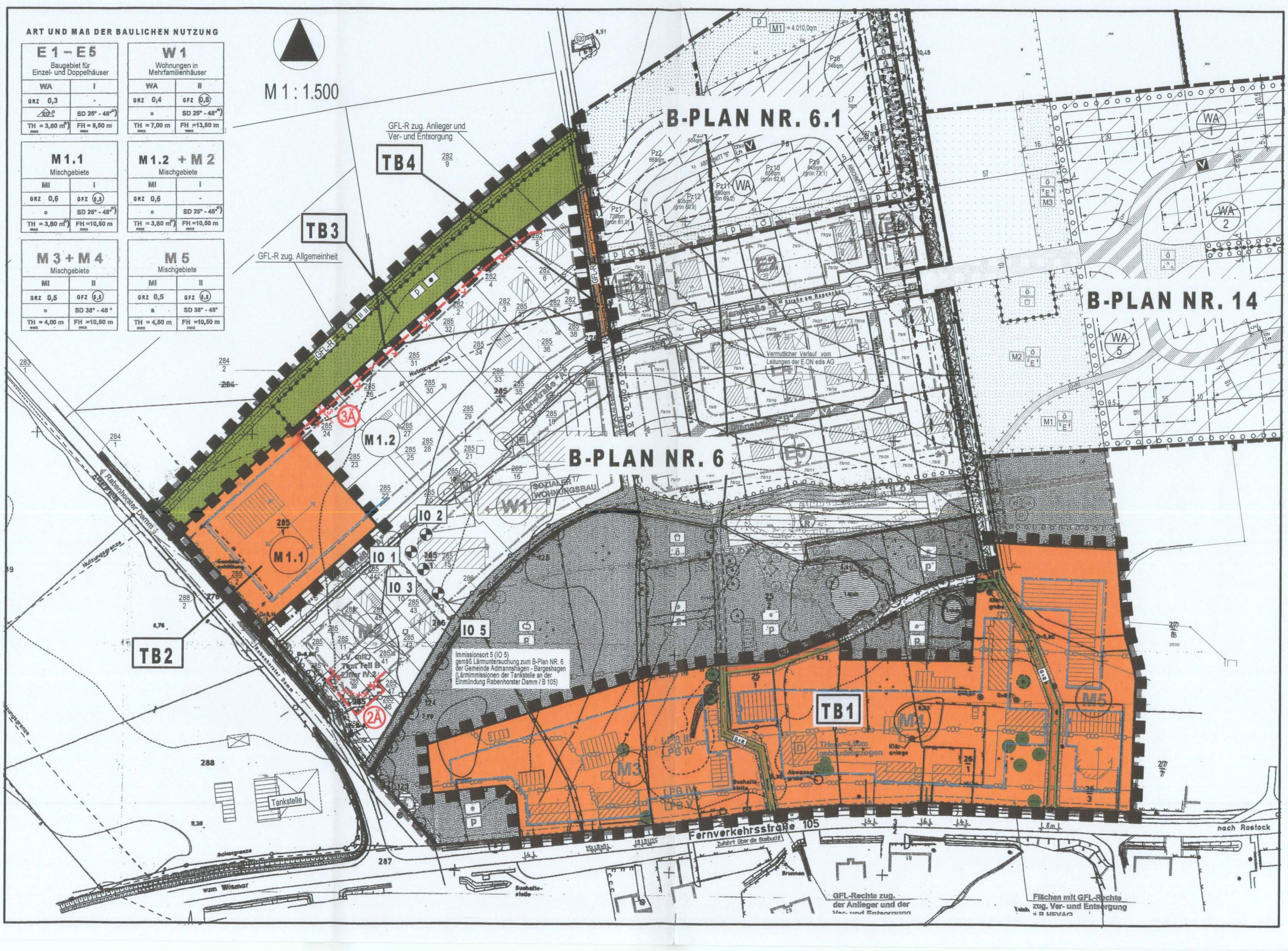
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
285/1	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
5	Bemaßung in Metern
SD 38°- 48°	Steildach mit Dachneigung zwischen 38° und 48°

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
2Ä 3Ä	Kennzeichnung der Bereiche der 2. Änderung und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen

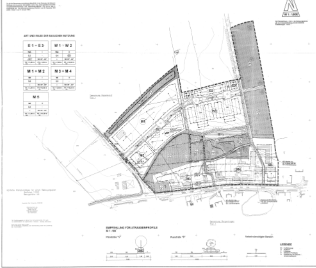




SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEBIET AM RABENHORSTER DAMM

SATZUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B - TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
DER GEMEINDE
ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN
GEBIET AM RABENHORSTER DAMM

SATZUNG

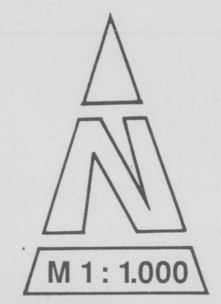
SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEBIET AM RABENHORSTER DAMM

SATZUNG
**DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6
GEMÄSS § 10 BAU GB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Admannshagen / Bargeshagen vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22.Januar 1991).



Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B - .

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E 1 – E 3	
WA	I
0,3	-
ED o	SD 38° - 48°
TH_{max} = 3,50 m	FH_{max} = 9,50 m

W 1 + W 2	
WA	II
0,4	(0,8)
o	SD 38° - 48°
TH_{max} = 7,00 m	FH_{max} = 13,50 m

M 1 + M 2	
MI	I
0,6	-
o	SD 38° - 48°
TH_{max} = 3,50 m	FH_{max} = 10,50 m

M 3 + M 4	
MI	II
0,5	-
o	SD 38° - 48 °
TH_{max} = 4,00 m	FH_{max} = 10,50 m

M 5	
MI	II
0,5	-
a	SD 38° - 48°
TH_{max} = 4,50 m	FH_{max} = 10,50 m

Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan
Maßstab 1:1000
Bezugshöhe HN

Angefertigt, Bad Schwartau, 03.08.1993

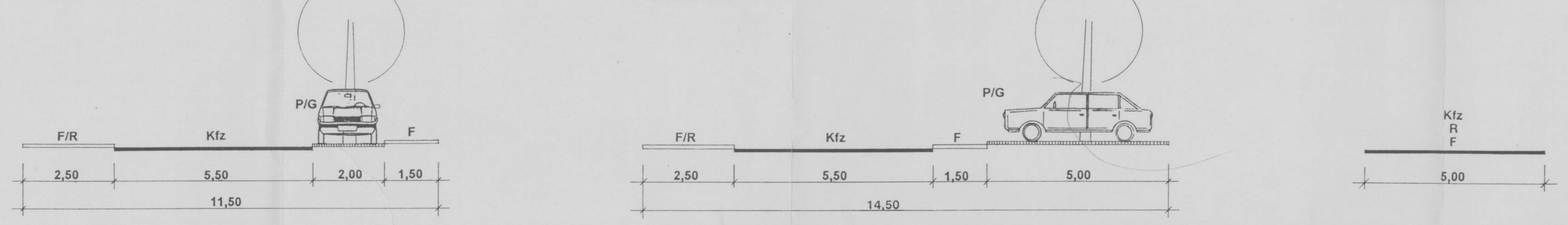
Öffentl.best.Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. W. Holst
Eutiner Ring 6c
23611 Bad Schwartau
Tel.:0451/22071-73
Fax :0451/22074

Die Straßentopographie im Bereich der Fernverkehrsstraße 105 wurde aus Bestandsplänen des Ingenieurbüros Tiedemann , Hamburg übernommen.

Dieser Plan wurde digital erstellt.
Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE
M 1 : 100

Planstraße "A" **Planstraße "B"** **Planstraße "C"**



LEGENDE

Kfz Kraftfahrzeuge
R Radfahrer
F Fußgänger
P öffentliche Parkfläche
G Anpflanzung von Bäumen / Straßenbegleitgrün

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. FESTSETZUNGEN	
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9 (1) 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO**
z.B. 0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. (0,6)	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax. z.B. 7,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Gelände	
FHmax.z.B. 12,00 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Gelände	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	**§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	**§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßen- bzw. Wegebegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G+R	Geh- und Radweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) 4, 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	5. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	**§ 9 (1) 14 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	
R	Regenwasserrückhaltebecken	
	6. GRÜNFLÄCHEN	**§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB**
	öffentliche und private Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Schutzpflanzung	
	Streuobstwiese	
	Gartenland	
	7. WASSERFLÄCHEN	**§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Wasserflächen	
	8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	**§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Flächen für Aufschüttungen, Wall	
	9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	**§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei schmalen Anpflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	10. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
M	Müllbehältersammelplätze	
SOZIALER WOHNUNGSBAU	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird / hier: Fläche für sozialen Wohnungsbau	§ 9 (1) 9 BauGB
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
MH 1,0 m	Maximale Höhe des Erdwalls über der mittleren Geländehöhe	§ 9 (2) BauGB § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§ 16 (5) BauNVO
LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Lärmpegelbereiche (z.B. III) - in Verbindung mit Text - Teil B	
	Hauptfirstrichtung	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
78	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Zaun	
	vorhandene Hecke	
	Höhenlinie	
	Böschung	
12	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche	
	Empfehlungen zur Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen	
	beispielhaftes Anpflanzgebot für Einzelbäume	
N	Nummer der Teilfläche	
E lfd.N	Baugebiete für Einzel- und Doppelhäuser	
W lfd.N	Baugebiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser	
M lfd.N	Mischgebiete	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
Das Allgemeine Wohngebiet W1 wird aus städtebaulichen Gründen für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt.
In den Mischgebieten ist die Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
Die Größe der nach § 6 (2) 3 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 200 m² Verkaufsraumfläche begrenzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Gebieten M1 und M2 ist für bauliche Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen, ausnahmsweise eine Traufhöhe von maximal 4,50 m zulässig.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1,2,3) und 21a (2,3) BauNVO.
Garagen und überdachte Stellplätze in den Gebieten E1 bis E3 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze in den E- und W-Gebieten, soweit nicht gesondert Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

6. BEFAHRBARKEIT VON GEH- UND RADWEGEN

Die mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzten Verkehrsflächen dürfen durch die Besitzer der anliegenden Grundstücke ausnahmsweise auch mit Kraftfahrzeugen befahren werden.

7. HÖHENLAGE

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohnhäusern in den E-Gebieten höchstens 0,60 m und bei Garagen, die in diesen Gebieten errichtet werden, höchstens 0,20 m über der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils liegen. In den W-Gebieten darf die Oberfläche des Eingangspodestes höchstens 0,30 m bzw. des Erdgeschoßfußbodens höchstens 1,30 m über der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils liegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z.B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System zur Abwasserbeseitigung) bedingen würde. Die Einfügung in die Nachbarbebauung muß bei Anwendung der Ausnahmeregelung gewahrt werden.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen und bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 BauO

1. DÄCHER

Die Dächer sind mit rot-, anthrazit- oder braunfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsarten sind nicht zulässig.
Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen sind bei Garagen, Nebengebäuden und Wirtschaftsgebäuden nicht zwingend.
Bei Gebäuden, die gewerblichen Zwecken dienen, sind in den Gebieten M1 und M2 ausnahmsweise auch flach geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 12° und 25° zulässig.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 50 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 75 cm zulässig.

2. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes, sandgelbes oder braunfarbenes Verblendmauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau, sowie die Kombination dieser Arten der Wandgestaltung zulässig.
Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Fassade einnimmt.
Für Nebengebäude darf der zulässige Anteil an Holz überschritten werden.
Bei Garagen in den E-Gebieten sind Materialien entsprechend der gewählten Außenwandgestaltung für die Wohngebäude zu verwenden.
Nicht zulässig sind:
- glänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschl. Fliesen oder ähnliches),
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel.
Auflockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche zulässig.

3. FENSTER

Für Fenster mit einer Größe von mehr als 1,50 m² Glasfläche sind Untergliederungen erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Straße und zum verkehrsberuhigten Bereich sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

5. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die öffentlichen Parkflächen sowie die Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe - Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker - zu verwenden. Die Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen können sowohl mit wassergebundenen Decken als auch mit Verbundpflaster oder Pflasterrasen befestigt werden.

6. ABFALLBEHÄLTER

In allen Gebieten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstücke unterzubringen.
Innerhalb der in den W-Gebieten festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze sind Müllbehältersammelplätze vorzusehen und gestalterisch in genannte Anlagen einzubinden.

7. WERBEANLAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
In den E- und W-Gebieten sind Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m zulässig.
In den M-Gebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 0,50 x 0,90 m und nur im Bereich der Erdgeschoßzone zulässig.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25a, 25b BauGB

1. Die zur Erhaltung festgesetzten Baumbestände sind bei Abgang einzelner Bäume in standortgerechten Arten nachzupflanzen.

2. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten in artspezifischen Pflanzabständen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Haselnuß, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Wildkirsche, Feldahorn, Stieleiche u.a.

3. Die anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind in den Arten Bergahorn oder Stieleiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Je Straßenabschnitt ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

4. Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Anpflanzung heimischer standortgerechter Gehölze zu gestalten. Für die Bepflanzung sind die unter 2. und 3. genannten Gehölzarten zu verwenden.

5. Auf der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine parkartige Gestaltung vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind die unter 2. und 3. genannten Gehölzarten zu verwenden.

6. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung mit Sträuchern, Staudengruppen und Ziergehölzen vorzunehmen. Als Vorgarten gilt der an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.

7. Die als Schutzgrün festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Der Wall ist mit sanften Böschungen (1 : 2,5 bis 1 : 5) und maximaler Höhe von 1,00 bis 1,50 m auszuformen.
Innerhalb des Grünbereiches soll ein Geh- und Radweg harmonisch eingebettet werden.

8. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit flachen Böschungen und Flachwasserbereichen naturnah auszubilden. Die vorhandenen Gehölzbestände sind bei der Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens zu berücksichtigen und einzubeziehen.

9. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gem. § 8 BNatSchG sämtlich den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.
Im Abstand von mehr als 100 m von lichtzeichengeregelten Einmündungen in die B 105 werden folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:
- Lärmpegelbereich V: für Abstände bis 18 m zur Straßenmitte der B 105,
- Lärmpegelbereich IV: für Abstände ab 18 m bis 43 m zur Straßenmitte der B 105,
- Lärmpegelbereich III: für Abstände ab 43 m bis 80 m zur Straßenmitte der B 105.
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt nicht für Büroräume und ähnliches im Lärmpegelbereich III.
Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen:
- im Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost- oder Westrichtung orientiert,
- in den Lärmpegelbereichen IV und V nach Norden orientiert.
Ersatzweise müssen diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsanlagen versehen werden.

V. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom .... bis .... erfolgt.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom .... bis zum .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

......., den .... (Stempel) .... im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... gepüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

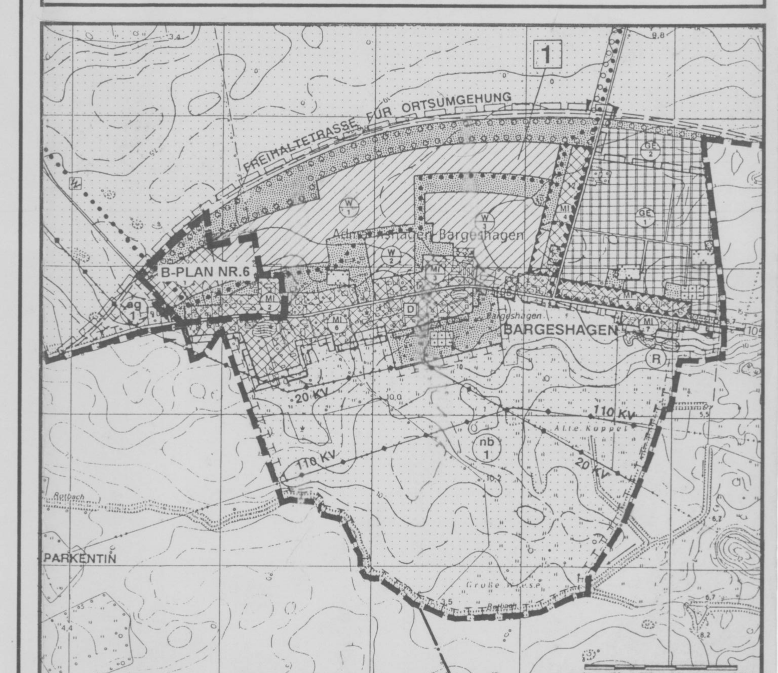
Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... in .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Bargeshagen, den .... (Siegel) .... Wiendieck, Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN / BARGESHAGEN
GEBIET AM RABENHORSTER DAMM

Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch Verlauf der Freihaltetrasse für nördliche Umgehungsstraße
- im Osten durch öffentlichen Weg und die sich daran anschließende Nutzfläche
- im Süden durch die Bundesstraße B 105
- im Westen durch den Rabenhorster Damm



Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand : **2.11.1994**
28.11.1994

VORENTWURF