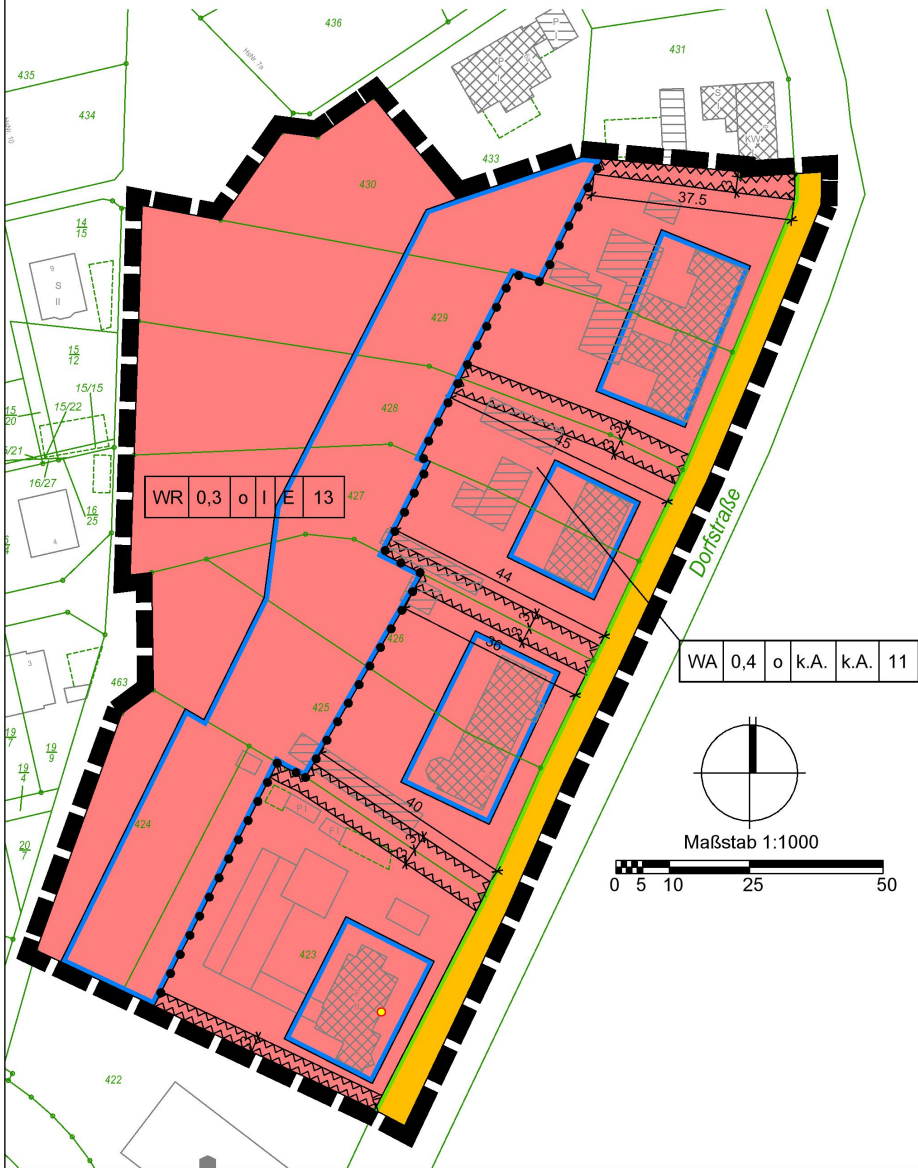


SATZUNG DER GEMEINDE POPPENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet an der Dorfstraße

TEIL A: Planzeichnung



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	FH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen (Rechtsgrundlage)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- FH Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Gehweg (siehe Text Nr. 1.4)
- k.A. keine Angabe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 2.3) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Vermessungsmarke (hier Nivellementpunkt 2. Ordnung) (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. GeoVermG M-V)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

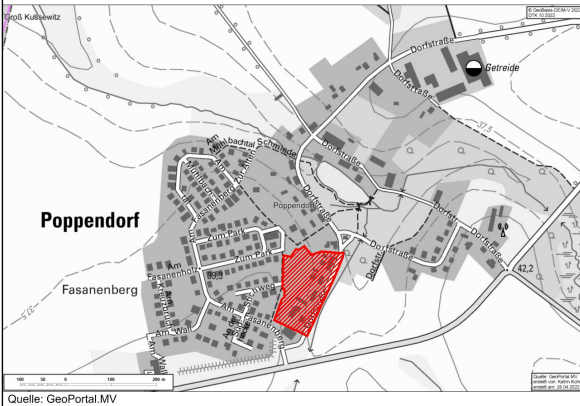
Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hauptgebäude (Bestand)
- Nebengebäude (Bestand)

TOP
Anlage 2
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

TEIL A Planzeichnung
TEIL B Text
VERFAHRENSVERMERKE

Seite 1
Seiten 2 - 3
Seiten 4 - 5



Gemeinde Poppendorf
Amt Carbak
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
Wohngebiet an der Dorfstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu den Umweltbelangen

Satzungsbeschluss am

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**(RECHTSGRUNDLAGE)**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
 - 1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.3 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt an der Dorfstraße.
Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 10 BauGB)**
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 100 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus etc.).
 - 2.2 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.
 - 2.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet*.
- 3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 - 3.1 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im *Reinen Wohngebiet* sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
- 4.2 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 5.1 Im *Reinen Wohngebiet* ist innerhalb der Baufläche je Einzelhausgrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:

- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

Pflanzenliste

Großkronige Bäume

Acer	Bergahorn
pseudoplatanus	Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betula	Baum-Hasel
Corylus colurna	Sumpf-Eiche
Quercus palustris	Stiel-Eiche
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	Eberesche
Sorbus aucuparia	

Kleinkronige

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

HINWEISE

A vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

B Bodenschutz

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 19 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

C Bodendenkmalpflege

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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

D Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2022 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 25.10.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Carbäk, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf sowie durch Einstellung im Internet unter www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen-nach-baug-95.html öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk“ am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 28.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Poppendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

Änne Lorenz
ö.b.V.

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

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet an der Dorfstraße* der Gemeinde Poppendorf 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mitteilungsblatt des Amtes Carbak“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Poppendorf,

(Siegel)

Jörg Wallis
Bürgermeister