

PN358 Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Krembz**Teil B -Text****1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 bis 20 BauNVO

1.2.1 Ausgenommen von der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Blitzableiter.**1.3 überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

1.3.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.**1.4 private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vegetationsfläche“ sind dauerhaft mit belebten, humosen Oberboden anzudecken und mit einer Vegetationsdecke zu versehen (z.B. krautige Ruderalflur, Wiese, Bodendecker). Befestigungen/Bodenverdichtungen sind nicht zulässig.**1.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.5.1 Die zu erhaltenden Bäume, Baumgruppen und Hecken sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.**1.5.2 Die anzupflanzenden Hecken sind aus standortheimischen Laubgehölzen herzustellen (Artenvorschläge siehe Begründung). Pro 20,0 m Hecke ist ein standortheimischer Laubbaum/Obstbaum der Mindestqualität Hochstamm 3xv 14/16 cm/3xv 12/14 cm zu integrieren. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.**

- 1.5.3 Die Hecken dürfen geschnitten werden. Die Höhe/Breite muss nach 8 Jahren mindestens 1,75 m/1,00 m betragen und dauerhaft erhalten werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

2.1 Festsetzungen für Dächer

- 2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindesten 10° - 50° zulässig.
- 2.1.2 Bei der Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Materialien in rötlichen, bräunlichen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- 2.1.3 Gründächer sind auf allen Gebäuden zulässig.

2.2 Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.2.1 Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Metallfassaden nur bis 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Türen und Fenster werden übermessen.

2.3 Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 2.3.1 Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen flächenhaften Kies-, Splitt- und Schottergärten nicht zulässig.

2.4 Festsetzungen für Einfriedungen

- 2.4.1 Einfriedungen auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem jeweils zugehörigen Geländeniveau zulässig. Dieses gilt nicht für Hecken.

2.5 Erforderliche Stellplätze

- 2.5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

HINWEISE ohne Normcharakter

A Niederschlagswasser

- A1 Gemäß der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Krembz aus dem Jahre 2012 muss das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden.

B Artenschutz

- B1 Bei Baumfällungen, Gehölzrodungen, Hecken-/Baumschnitten, Baumaßnahmen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:
- V1 Abdeckungen oder Ausstieghilfen an Gruben, Schächten, Rinnen etc.
 - V2 Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen
 - V3 Gehölzfällungen/ -rückschnitte im Zeitraum Nov.-Feb. und per Hand
 - V4 Stubben-/Stockrodung im Zeitraum Mai-Sep.
 - V5 Kontrolle auf Fledermausquartiere und Niststätten vor Baumfällungen und ggf. Anbringung von Fledermauskästen
 - V6 Amphibienschutzzaun mit Rampen im Zeitraum März-Nov.
 - V7 Abdeckungen oder Ausstiegshilfen an Baugruben

V8 Heckenschnitt im Zeitraum Nov.-Feb.

- B2 Sollten bei den Kontrollen von Bäumen Fledermausquartiere und/oder Niststätten von Brutvögeln gefunden werden, so sind in Absprache mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg Fledermauskästen und/oder Nistkästen im Umfeld der Fundstellen aufzuhängen. Die Kontrollen und das Aufhängen der Kästen sind von Fachkräften, z.B. Biologen:innen, durchzuführen.

Detaillierte Angaben sind dem Artenschutzfachbeitrag des Büros Umweltplanung Blatt + Feder vom 23.01.2023 zu entnehmen.

C Ersatzmaßnahmen Bäume

Für die Rodung einer entfallenden Baumgruppe sind drei heimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen.