

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNGEBIET ZWISCHEN DASSOWER STRASSE UND FELDSTRASSE“ DER STADT SCHÖNBERG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA5, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA5, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA5, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.4 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA5, können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.5 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA1 bis WA5, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 URBANE GEBIETE (§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.2.1 In dem festgesetzten urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU3, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 In dem festgesetzten urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU3, sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.3 In dem festgesetzten urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU3, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten 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 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)**

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone. Ergänzende Festsetzungen werden mit den Entwurfsunterlagen getroffen.

**3. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens entsprechend den Vorgaben der technischen Planung zulässig.

**4. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden private und öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung und die Ausgestaltung der Grünflächen wird mit den Entwurfsunterlagen geregelt. Es handelt sich sowohl um Ausgleichsmaßnahmen als auch um Gestaltungsmaßnahmen.

**5. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist an der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches (entlang der B104 sowie der Rampe zur B104) eine Lärmschutzeinrichtung als Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bezugspunkt zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der untere Bezugspunkt sowie die Wallausbildung werden im Rahmen der weiterführenden technischen Planung definiert und mit den Entwurfsunterlagen festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist mit der erforderlichen und gutachterlich bestimmten Überstandslänge zu realisieren.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

5.2.1 Baulicher Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der Maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der nachfolgenden Abbildung 1 durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

5.2.2 Baulicher Schallschutz von Schlafräumen

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{FN} > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

5.2.3 Schallschutz Baufenster Dassower Straße 16 (MU3)

Eine Wohnbebauung innerhalb dieses Baufensters sollte im Bereich $L_a < 70$ dB(A) erfolgen (siehe nachfolgenden Abbildung 1).

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss die erhöhten Anforderungen (siehe 5.2.1) erfüllen. Die Bebauung sollte auf der süd- und nordöstlichen Seite keine Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern aufweisen. Es sind auf diesen Gebäudeseiten ausschließlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden (siehe 5.2.2). Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten (nordwestlichen) Seite anzuordnen.

5.2.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumlüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

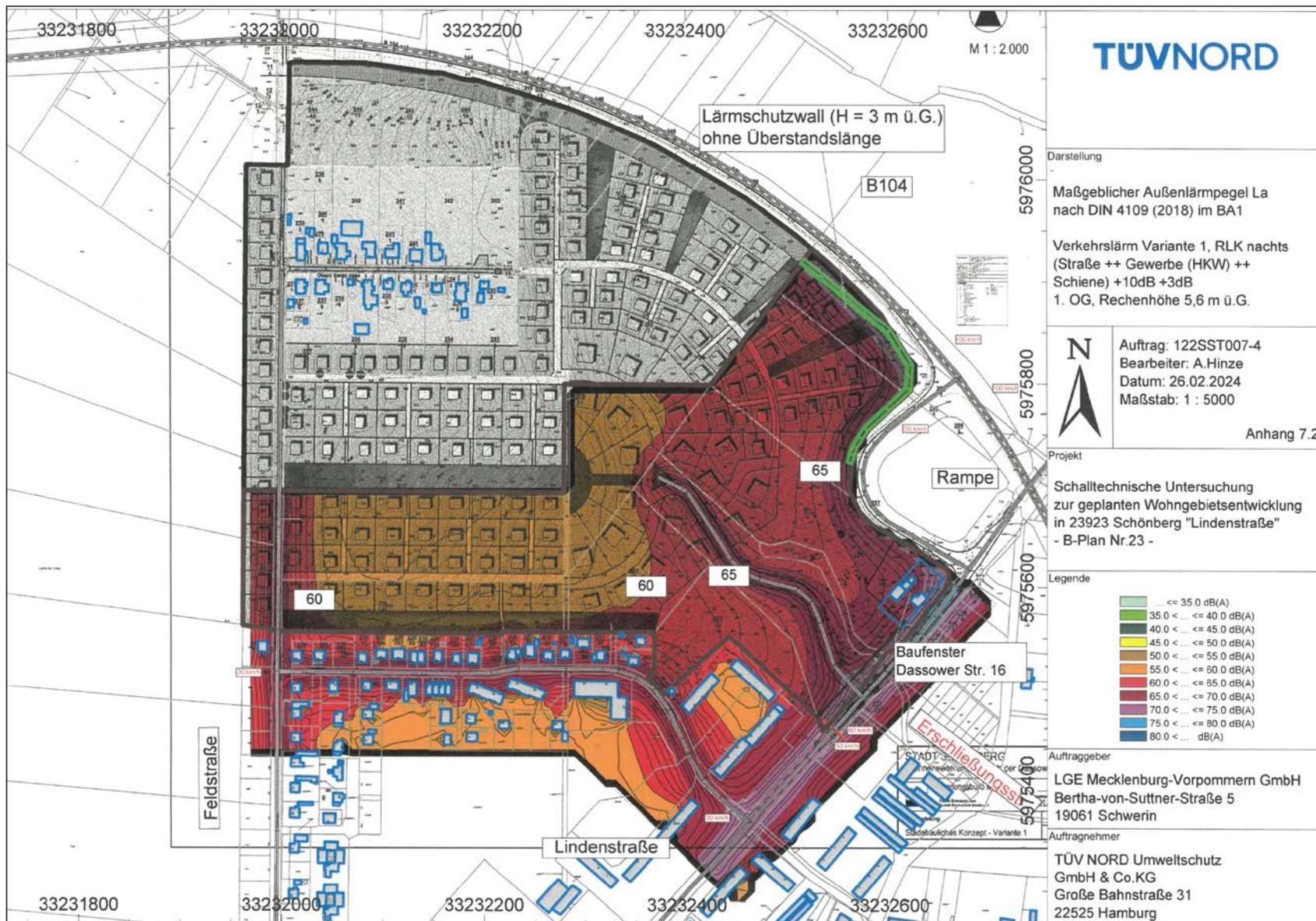


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109 (2018)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 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. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

3. ARTENSCHUTZ

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.