

Gemeinde Tessin b. Boizenburg, Amt Boizenburg-Land

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Nr. 1

„Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“

– Entwurf - Stand Juni 2024 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen, auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maximale Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Höhe von 21,5 NHN nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind Schornsteine oder Antennenanlagen.

1.3 Ausschluss von Nutzungen in der privaten Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO

In der privaten Grünfläche sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug (z.B. Gartenlaube, Gartenschuppen etc.) und Einzäunungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich dabei auf das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen bis zu 50 von Hundert durch bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich der Bau von Einzelhäusern zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm festgesetzt.

5. Grundstückszufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei jedem Baugrundstück, welches an der Langen Straße (K 15) liegt, ist es zulässig, auf der Grundstücksseite zur Langen Straße nur **eine** Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zu bauen.

6. Leitungsrecht zugunsten Stromversorger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche, westlich des Planweges, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers zu belasten. Es ist sicherzustellen, dass die Fläche des Leitungsrechtes durch den Stromversorger (WEMAG, Schwerin) jederzeit begangen werden kann. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Garagen und keine überdachten Stellplätze errichtet werden. Eine Bepflanzung durch Bäume und tieferwurzelnde Gehölze ist nicht zulässig, um im Havariefall jederzeit einen Zugang zur verlegten Stromleitung zu gewährleisten.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigung / Dachform

Bei dem Bau von Hartdächern ist das Hauptdach des Wohngebäudes mit einer Minstdachneigung von 22° zu bauen. Der Bau eines 2. Vollgeschosses ist nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig.

Die Dächer der baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind als Flachdach oder als leicht geneigtes Dach mit maximal 15° Dachneigung zu bauen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Dächer von Gauben, Vorbauten oder Wintergärten.

2. Dachfarben / Dachmaterial

Bei dem Bau von Hartdächern auf den Hauptgebäuden sind Ton- oder Betondachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit, schwarz oder in Mischungen dieser Farben zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bau von Dächern von Wintergärten.

3. Außenwandmaterialien und -farben

Der Bau von Blockbohlenhäusern ist nicht zulässig. Eine Holzverkleidung der Hauptgebäude ist zulässig.

Die Außenwände sind in den Farben grau, anthrazit, rot braun, gelb, weiß oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bau von Außenwänden von Wintergärten.

4. Grundstückseinfriedungen

Die Baugrundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen der Langen Straße (K15) und des Planweges durch Laubholzhecken mit einer Höhe von maximal 1,40 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, durch Zäune aus Holz oder Metall mit einer Höhe von maximal 1,40 m oder in einer Kombination Zaun/Hecke einzufrieden. Der Zaun kann mit einem Steinsockel mit einer Höhe von maximal 0,20 m und Steinpfeilern im Bereich der Eingänge und Einfahrten kombiniert werden. Eine Einfriedung ausschließlich mit einer Steinmauer ist nicht zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzgebote von Einzelbäumen und Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Gehölzanpflanzungen

An der westlichen Plangebietsgrenze ist auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten 4,0 m breiten Fläche ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 anzupflanzen.

1.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum der Artenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14/16 StU anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist es zulässig, je angefangene 400 qm Grundstücksfläche einen Obstbaum einer heimischen Obstsorte anzupflanzen.

2. Dachbegrünung der Flachdächer

Bei dem Bau der Flachdächer oder der leicht geneigten Dächer bis maximal 15° für bauliche Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind diese als Grün-, bzw. Grasdächer zu bauen. Diese Festsetzungen gelten nicht für Dächer von Gauben, Vorbauten oder Wintergärten.

3. Umwandlung von Dauergrünland

Zur Kompensation der Inanspruchnahme von Dauergrünland im Plangebiet wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 25/5 der Flur 2 der Gemarkung Tessin eine 1 ha große Fläche in Dauergrünland umwandeln ist.

Artenliste 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Europäischer Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Artenliste 2

Deutscher Name	Botanischer Name
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus Aucuparia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

IV. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB iV.m. § 86 LBauO M-V)

1. Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestalterischen Festsetzungen unter II. dieses Plans verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

V. Hinweise

1. Bodendenkmale

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung

3.1 Bauzeitenregelung

Die Baumaßnahmen, zu denen auch die Baufeldfreimachung gehört, sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen kann der Vorhabenträger vor Beginn der Baumaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim beantragen, um so den Beginn der nötigen Baumaßnahmen notfalls innerhalb der Brutzeit zu realisieren. Der unteren Naturschutzbehörde ist es dabei vorbehalten den vom Vorhabenträger zu erbringenden Umfang für eine Ausnahmegenehmigung wie z.B. eine umweltgutachterliche Baubegleitung oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

3.2 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den

eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

4. Maßnahmen zur Minderung

4.1 Schutzgut Tiere

4.1.1 Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern

- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

4.1.2 Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

Stand: Juni 2024

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./e-mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./e-mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker