

Satzung der Gemeinde Dragun über den Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun"

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2021 folgende Satzung der Gemeinde Dragun über den Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der katastrmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg am
- Der Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **26.10.2021** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
Dragun,.....
- Der Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausfertigt.
Dragun,.....
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind gemäß Hauptsatzung vom bis durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet <https://www.gadebusch.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun" in Kraft.
Dragun,.....



NUTZUNGSSCHABLONE

Gemeindezentrum	Zweckbestimmung
I GRZ 0,4	Grundflächenzahl
TH 5m FH 9m	Firsthöhe
	Traufhöhe
	Geschossigkeit

PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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

Flächen für den Gemeinbedarf "Gemeindezentrum" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5m Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9m Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen Zweckbestimmung: Sport- und Spielanlagen, Trainingsfläche Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

unterirdische Leitungen (Trinkwasser) ungefährer Verlauf

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ dient vorwiegend Anlagen für soziale Zwecke.
 - Anlagen für soziale Zwecke wie
 - Dorfgemeinschaftshaus
 - Kindertagesstätte
 - Jugendfreizeitstätte
 - Anlagen für kulturelle Zwecke wie
 - Bibliothek
 - Anlagen für Sicherheit und Ordnung
 - Feuerwehrhaus
 - Zulässig sind auch Mehrzweckgebäude, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit sie den unter Nr. 1.2 aufgeführten Nutzungszwecken dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn des Schönfelder Weges in dem an die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Abschnitt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
 - Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen westlicher Baugrenze und der Fläche für die Erhaltung von Sträuchern unzulässig.
- Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - In den Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern sind die Großgehölze im Bestand auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Saumflächen ist alle 2 Jahre zulässig.
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche auf Dauer zu erhalten. Gehölzpflanzungen und Ausstattungen für Sport- und Spielanlagen inkl. notwendiger Wege sind zulässig.
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trainingsfläche Feuerwehr“ ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche auf Dauer zu erhalten. Ausstattungen für das Training sind zulässig.
 - Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.
- Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Auf dem Flurstück 155/1, Flur 1, Gemarkung Drieberg Hof wird anteilig auf 190 m² die Anlage einer zweireihigen Gehölzhecke als Niederstrauchhecke festgesetzt. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m untereinander und einem Abstand der Reihen von 2 m zu pflanzen. Ein Nachpflanzung hat bei mehr als 10 % Ausfall zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum hat 1,5 m je Seite zu betragen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Gehölzhecke für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen. Es dürfen nur Gehölze und Saatgut aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet (Nordostdeutsches Tiefland) ausgebracht werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.



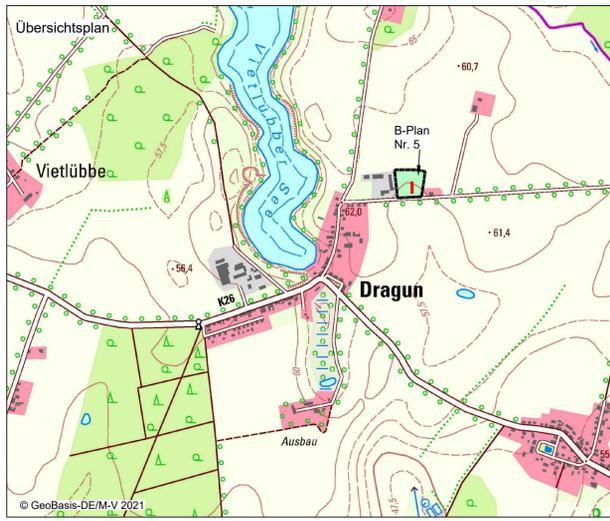
Als Ausgleich ist das Ökokonto LRO-030 „Naturwald-Kirch-Kogel“ in der Landschaftzone „Höhentücken der Mecklenburgischen Seenplatte“ für 6.747 KfÄ/m² festgesetzt. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzulegen und ist der UNB vorzulegen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna wird in der Gemarkung Drieberg Hof, Flur 1, auf dem Flurstück 155/1 die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke festgesetzt.

Boden- und wasserschutzrechtliche Hinweise

- Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen.
 - Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Trennung von mineralischen, metallischen, Holzarten und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Lagerung, Abfällen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
 - Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
 - Bei Einbau von Recyclingmaterial und anderen Schüttgütern in technischen Bauwerken ist die LAGA M20 zu berücksichtigen. Für Tragschichtbaustoffe, insbesondere im Bereich der Kinderspielflächen, sind Zuordnungswerte Z 1.1 nach LAGA M20 einzuhalten. Werden Fremdböden oder andere Schüttgüter wie Kompost oder Mulch auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert 20 der LAGA M20 einzuhalten. Entsprechende Schadstofffreiheit ist ebenfalls für Spielsand sicherzustellen.
 - Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
 - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatzen, geprüft werden.
 - Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
 - Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
 - Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Hinweise zum Baumschutz**
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).



rechtverbindlich:	
Endfassung:	30. September 2021
Entwurf:	22. April 2021
Vorentwurf:	26. November 2020
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun" der Gemeinde Dragun

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Dragun
Flur 1

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegelweg 3
19037 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500