SATZUNG DER GEMEINDE SÜLSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "WOHNGEBIET MIT KITA AN DER HAUPTSTRASSE IN SÜLSTORF"

NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE, WESTLICH DER BEBAUUNG AM NEU SÜLSTORFER WEG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: SÜLSTORF
FLUR: 1
FLURSTÜCK: 21 (anteilig); 22/6 (anteilig); 23 (anteilig); 24/29; 24/49 (anteilig)

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1	WA2	WA3	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
GRZ 0,3 / II	GRZ 0,3 / II	GRZ 0,3 / II	GRZ 0,3 / II
o / E	o / E	o / E H	o / E
SD, WD, KWD	SD, WD, KWD, FD	SD, WD, KWD, FD	SD, WD, KWD, FD
THmax = 4,50 m FHmax = 9,50 m	THmax = 4,50 m FHmax = 9,50 m (gilt für SD, WD, KWD) THmax = 6,50 m (gilt für FD)	THmax = 4,50 m FHmax = 9,50 m (gilt für SD, WD, KWD) THmax = 6,50 m (gilt für FD)	THmax = 4,50 m FHmax = 9,50 m (gilt für SD, WD, KWD) THmax = 6,50 m (gilt für FD)

MASZSTAB 1:1.000

0 50 100 m

0,1 ha 0,5 ha 1 ha

PLANGRUNDLAGE
Entwurfsvermessung
Vermessungsbüro Gudat M.Sc. Tatjana Wagner, ÖbVI
Obotritenring 17, 19053 Schwerin
Stand: 31.03.2021 / S42/83-3° (epsg 2398) / Höhe: DHHN92

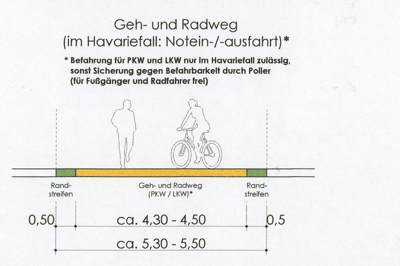
PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ 0.3	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
THmax = ... m	Traufhöhe (in ...... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
FHmax = ... m	Firsthöhe (in ...... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB		
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - KITA -	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
G/R	Gehweg/Radweg	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkplatzfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche, im Havariefall durch Kraftfahrzeuge befahrbar (Zusatzzeichen)	
	Einfahrtbereich	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) 12 und 14 BauGB		
	Trafo-Standort (geplant)	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
Ö	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Spielplatz (vorhanden)	
	Zweckbestimmung: Sportplatz (Volleyballfeld vorhanden)	
FLÄCHEN FÜR WALD § 9 (1) 18 BauGB		
	Flächen für Wald (gem. Abstimmung mit dem Forstamt Friedrichsmoor)	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b und § 9 (6) BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen (In der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus § 18 NatSchAG M-V dargestellt.)	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
B	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)	§ 9 (6) BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Fmind. ...... m²	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken	§ 9(1) 3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -in einem 5 m-Radius um die vorhandenen Kartierungsbohrungen KB-01 und KB-02 ist gem. Stellungnahme des Bergamtes Stralsund von 01/2022 eine Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen unzulässig, die Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern-	§ 9(1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Trennung von öffentlichen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung- (Zusatzzeichen)	
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ § 9 (6) BauGB		
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (außerhalb des Plangebietes)	
II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungsschablone	
SD, WD, KWD, FD	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
21	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser-	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische MD-Gasleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Versorgungsanlagen der WEMACOM (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische 0,4 kV-Elektroleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische 20 kV-Elektroleitung (nachrichtlich)	
	geplante Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen	
	geplante Grundstücksparzellierung	
	geplante Abpollerung	
	geplante Gehölzrodung (Einzelbaum)	
E...	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
	Flächen für Wald (Kompensationsmaßnahme E5, außerhalb des Plangebietes)	
	Löschwasserentnahmestelle (Löschwasserbrunnen, außerhalb des Plangebietes)	
KB-0...	vorhandene Kartierungsbohrungen KB-01 bzw. KB-02 - Lage KB-01 (Kb Westmecklenburg 17/1964) gem. Stellungnahme des Bergamtes Stralsund von 01/2022 / Stand 1964: Lagesystem: ETRS89 UTM33 R: 33259583 H: 5935188 - Lage KB-02 (Kb Westmecklenburg 17E/1964) durch Suchschachtung präzisiert / Stand 02/2022: Lagesystem: ETRS89 UTM33 Höhe: DHHN92 R: 33259577,805 H: 5935221,349 Höhe: 41,550	

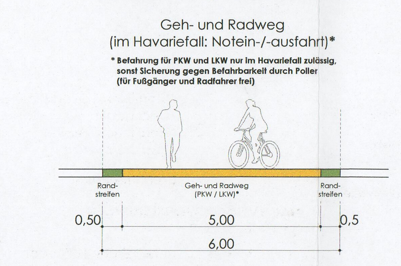
PLANUNGSQUERSCHNITT B1

Geh- und Radweg (im Havariefall: Notein-/-ausfahrt)*



PLANUNGSQUERSCHNITT B2

Geh- und Radweg (im Havariefall: Notein-/-ausfahrt)*



TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.
Die Mindestgrundstücksgrößen beziehen sich auf die als WA festgesetzten Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Traufhöhe
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion (sh. Nebenzeichnung 1).

Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (sh. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

2.2 Geschossigkeit (§ 9 (1) 1 BauGB; § 20 BauNVO)

Das zweite Geschoss wird zwingend als Dachgeschoss definiert (sh. Nebenzeichnung 2).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschoß zuzüglich der Dachkonstruktion.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 9 (1) 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig und dürfen gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper nicht hervortreten.

5. Anzahl von Stellplätzen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren.
Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angerechnet werden.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück nur ein Wohngebäude mit max. einer Wohnungen zulässig.
Im mit WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt max. 8 Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A3 sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

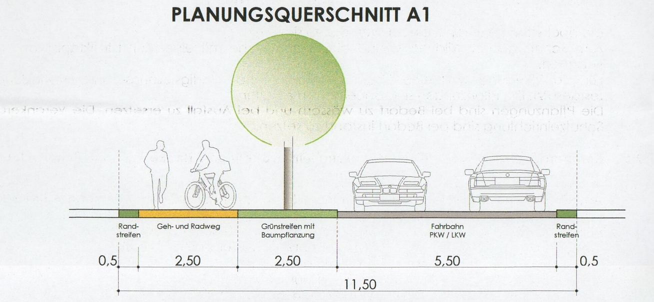
Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in db(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die o.g. stationären Geräte sind von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelt aufzustellen.

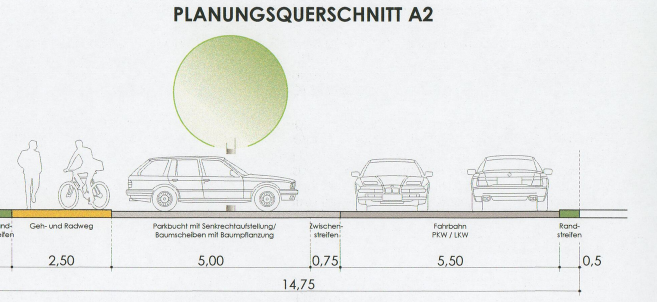
PLANUNGSQUERSCHNITTE

M 1:100

PLANUNGSQUERSCHNITT A1

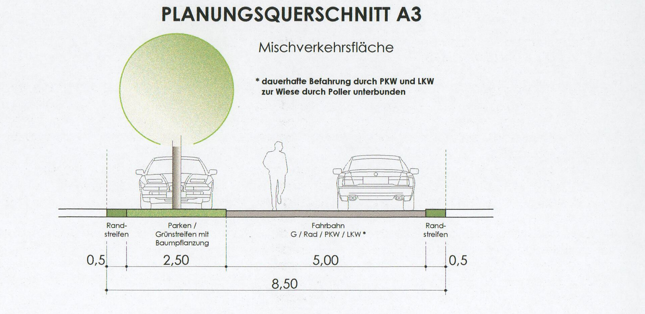


PLANUNGSQUERSCHNITT A2



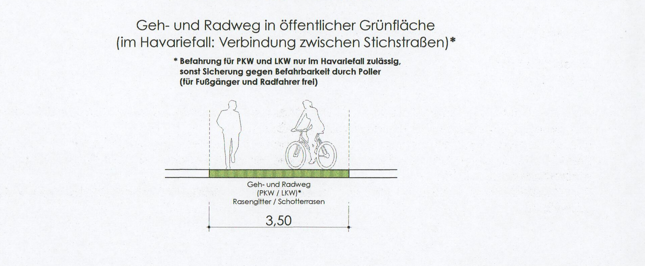
PLANUNGSQUERSCHNITT A3

Mischverkehrsfläche



PLANUNGSQUERSCHNITT C

Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche (im Havariefall: Verbindung zwischen Stichstraßen)*



II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter)

Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldräumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass auf den für die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren.

1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölzschutz gem. DIN 18920

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in Allee- und Wurzelbereichen festzulegen.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelstammschutz an Gehölzen

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2,0 m hohen Bohlen auf Polsterung anzubringen.

1.6 Schutzmaßnahme S2: Erhalt Schwalbenhaus

Das in der Gemeinbedarfsfläche im Bestand befindliche Schwalbenhaus ist bei Bedarf innerhalb der Grundstücksfläche zu verschieben und zu erhalten.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von 7 Bäumen an der Planstraße A1/A2 und A3

Entlang der neu angelegten Planstraße A1/A2 und einem Teil der Planstraße A3 sind 7 Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm; Kronenansatz 2,0 m; 16-18 cm StU.; 3 x v.; m. B.
Gehölzart: Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindesttiefe von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.
Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf instand zu setzen.
Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind untersagt.

2.2 Kompensationsmaßnahme E1: Pflanzung von 20 Bäumen an den Planstrassen A3

Entlang der neu angelegten Planstrasse A3 sind 20 Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm StU.; 3 x v.; m. B.; aus extra weitem Stand; Alleebaumqualität
Gehölzart: Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindesttiefe von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.
Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf instand zu setzen.
Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind untersagt.

2.3 Kompensationsmaßnahme E2: Pflanzung von 20 Bäumen im nördlichen Bereich des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind 20 Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm StU.; 3 x v.; m. B.; aus extra weitem Stand; Alleebaumqualität
Gehölzart: Birke (Betula pendula)
Feldahorn (Acer campestre)
Kirsche (Prunus avium)

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf instand zu setzen.
Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten, Schnittmaßnahmen sind untersagt.

2.4 Kompensationsmaßnahme E3: Anlage einer Streuobstwiese im östlichen Bereich des Plangebietes

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist auf zwei Teilflächen (westlich des Grabens bzw. nördlich der Waldfläche) auf einer Fläche von insgesamt 4.661 m2 eine Streuobstwiese anzulegen.
Bei der Auswahl der Gehölzarten sind alte Kultursorten zu verwenden. Als Pflanzabstände sind mind 80 m² anzusetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm; 14-16 cm StU.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf instand zu setzen.

2.5 Kompensationsmaßnahme E4: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke am nördlichen Plangebietsrand

Am nördlichen Plangebietsrand ist auf einer Fläche von 1.886 m2 eine 7,0 m breite 3-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Straucharten zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch; 60-80 cm; 3 Triebe; o. B.
Gehölzart: Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Es sind einzelne Bäume in Abständen von ca. 15 - 20 m untereinander einzustreuen.
Pflanzqualität: 12-14 cm StU.
Gehölzart: Kirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Fläche ist mittels eines Wildschutzzaunes gegen Wildverbiss zu schützen.
Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind bedarfsweise zu wässern und bei Ausfall >10% zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind auf seitliche Schnittmaßnahmen zu beschränken, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Ein Auf-den-Stock-setzen ist untersagt.

3. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme E5 außerhalb des Plangebietes
- E5 - Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung (sh. IV. Hinweise/Pkt. 10)
(Gemeinde Sülstorf, Gemarkung Sülstorf, Flur 1, Flurstück 21 (anteilig) und 22/6 (anteilig)
ist den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

4. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sowie das Entstehen von schädlichen Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen sind unzulässig.
Das von den Geh- und Zufahrtswegen sowie von den Stellplatzflächen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen unversiegelten Grundstücksflächen möglichst breitflächig zu versickern oder für Beregnungszwecke in ausreichend großen Behältern, z.B. Zisternen zwischenzuspeichern.
Das auf den jeweiligen Grundstücken von den Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls vorzugsweise weitestgehend über geeignete Anlagen zu versickern oder für Beregnungszwecke in ausreichend großen Speicherbehältern, z.B. Zisternen zu sammeln. Überschüssige bzw. nicht versickerungsfähige Regenwassermengen können über die vorhandene Vorflut (nördliches Grabensystem) abgeleitet werden.

III. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden ist nur rotes bis rotbraunes Ziegelmaterial, Putz oder Holz (Holz nur bis max. 20% der Außenwandflächen) zulässig.
Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.
Bei der Errichtung von Hausgruppen sind die Außenfassaden in ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.
Für straßenseitige Außenwände sind reine Glasfassaden und mehrgeschossige Verglasungen unzulässig.

1.2 Dachgestaltung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

1.2.1 Dachformen und Dachneigungen für allgemeine Wohngebiete WA1

Die in den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten zulässigen Dachformen sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 32-52° zulässig. Als Neigung für Dachnebenflächen sind nur 20-70° zulässig (Friesengiebel ist erlaubt).
Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

1.2.2 Dachformen und Dachneigungen für allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3 und Fläche für Gemeinbedarf

Die in den mit WA2 und WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten und in dem als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Gebiet zulässigen Dachformen sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 32-52° sowie Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).
Als Neigung für Dachnebenflächen von Hauptgebäuden mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern sind nur 20-70° zulässig (Friesengiebel ist erlaubt).
Flachdächer von Hauptgebäuden sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird. Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.
Bei der Errichtung von Hausgruppen sind die Dachneigungen sowie die Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszubilden.

1.2.3 Dacheindeckungen

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 20°-70° sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze und dunkelgrüne Dachziegel bzw. Dachpfannen mit einheitlicher Farbgebung (nicht geflammt) zulässig.
Für Flachdächer, Dachgauben, Vordächer und die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalldeckungen und Gründächer zulässig.
Bei der Errichtung von Hausgruppen sind die Dächer in ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.
Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, es sind jedoch nur Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

2. Einfriedungen (sh. Nebenzeichnung 3)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 2,0 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.
Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.
Geschlossene, blickdichte technische Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen unzulässig. Gabionenwände sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.
Der vorhandene Kinderspielplatz im Plangebiet und die Fläche für Gemeinbedarf sind einzuzäunen, die Sportfläche ist zur Planstrasse A2 mit einem Zaun abzugrenzen.

3. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.

4. Einfahrten / Verkehrsgrün (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

5. Vorgartenbereiche

Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie festgelegt.
Die Vorgartenzone ist als Rasenfläche auszubilden. Bekiesungen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten und Zuwegungen. Zulässig ist das Anpflanzen von Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern, Stauden und Gräsern.

6. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen und nicht sichtbar zur Erschließungsstraße zu errichten.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.
Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

IV. Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

2. Bodenschutz

2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

2.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

3. Bauökologie

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes nur Leuchtmittel mit warmem Licht ohne Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden.
Bei der Ausrichtung von Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Lichtquelle den Bodenbelag und nicht die umliegenden Gehölzstrukturen anstrahlt.
Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sein können:
asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC- und FCK-haltige und formaldehydhaltige Baustoffe.

4. Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

5. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht oder nur unvollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes (u.a. Drainageleitungen) muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

6. Baugrunduntersuchung

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit bei der Gebäudegründung anfertigen zu lassen.

7. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hinzuzuziehen.

8. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

9. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

10. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:

Kompensationsmaßnahme E5: Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung

Lage: Gemeinde Sülstorf, Gemarkung Sülstorf, Flur 1, Flurstück 21 (anteilig) und 22/6 (anteilig)

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 74.866 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt.
Hierzu ist nördlich des Plangebietes auf einer Fläche von 25.165 m² auf Intensivgrünland durch Sukzession mit Initialbepflanzung eine Waldfläche anzulegen.

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

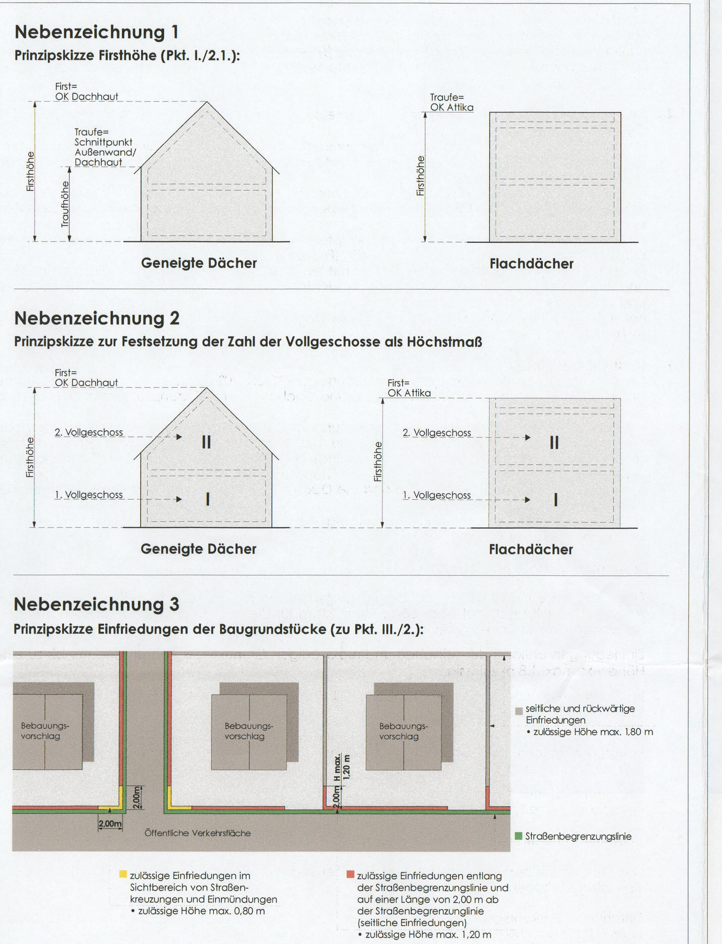
Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Ludwigslust-Land, Wöbbeliner Straße 5, 19288 Ludwigslust eingesehen werden.

NEBENZEICHNUNGEN

Nebenzeichnung 1
Prinzipskizze Firsthöhe (Pkt. I./2.1.):

Nebenzeichnung 2
Prinzipskizze zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Nebenzeichnung 3
Prinzipskizze Einfriedungen der Baugrundstücke (zu Pkt. III./2.):



KOMPENSATIONSMASZNAHME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

KOMPENSATIONSMASSNAHME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES MASSNAHME E5 (Pkt. IV. / 10.) M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.12.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 12/2021 erfolgt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022 durchgeführt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde am 07.12.2021 durchgeführt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Sülstorf am 09.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohngebiet mit KITA an der Hauptstraße in Sülstorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 14.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.09.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 09/2022 bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land unter https://amt-ludwigslust-land.de in der Rubrik Verwaltung/Laufende Planverfahren gemäß § 4a (4) BauGB erfolgt ist.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 22.05.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geometrischen Richtigkeit der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der amtlichen Liegenschaftskarte aus den Geobasisdaten entnommen wurde.

Ludwigslust, den 25.05.23 .... Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 09.12.2022 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.12.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2022 gebilligt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 27.04.2023 ...., AZ: BP 210043 .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ...., AZ: .... bestätigt.

Sülstorf, ... Der Bürgermeister

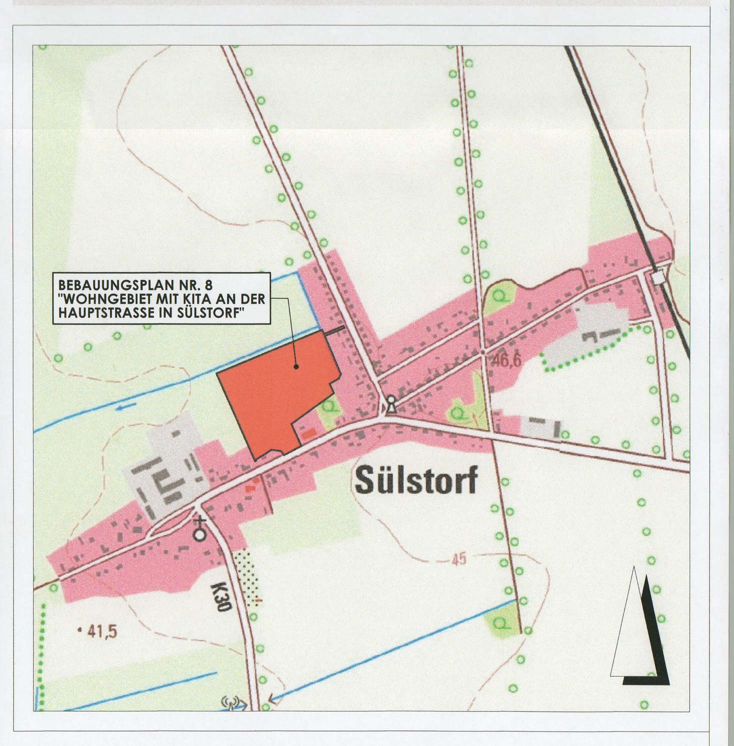
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sülstorf, 15.06.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss 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 am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.07.2023 in Kraft getreten.

Sülstorf, 06.07.2023 .... Roland Peters Bürgermeister .... Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Index d:	Einarbeiten von Hinweisen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	28.11.2022
Index c:	Anpassung Maßnahme E5	05.09.2022
Index b:	Änd. WA3; Teilfläche zu öffentl. Grünfläche Sport u. Anpassung Baulinie/Baugrenze	29.04.2022
Index a:	Einarbeiten von Hinweisen aus der frühzeitigen Behördenbeteil. gem. § 4 (1) BauGB	08.04.2022
Planung:	stolz & winter – Mecklenburgstrasse 13, 19053 Schwerin	Telefon: 0385 / 7610665 Fax: 0385 / 7610735
Auftraggeber:	Gemeinde Sülstorf	
Vorhaben:	Satzung der Gemeinde Sülstorf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohngebiet mit KITA an der Hauptstraße in Sülstorf"	
Bezeichnung:	ENDAUSFERTIGUNG	Maßstab 1 : 1.000
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	
Zeichner:	Frau Rosenquist	
Bl.-Gr.:	84 x 1,50	Datum: 11.11.2021

1d