

# Satzung der Gemeinde Lüttow-Valluhn über den Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Boize"

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Boize" am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Boize", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **28.05.2024** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Lüttow-Valluhn, .....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Boize", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Lüttow-Valluhn, .....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Lüttow-Valluhn "Zur Boize" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarenthin Nr. .... am ....., und auf der Website des Amtes Zarenthin <http://www.amt-zarenthin.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lüttow-Valluhn "Zur Boize" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

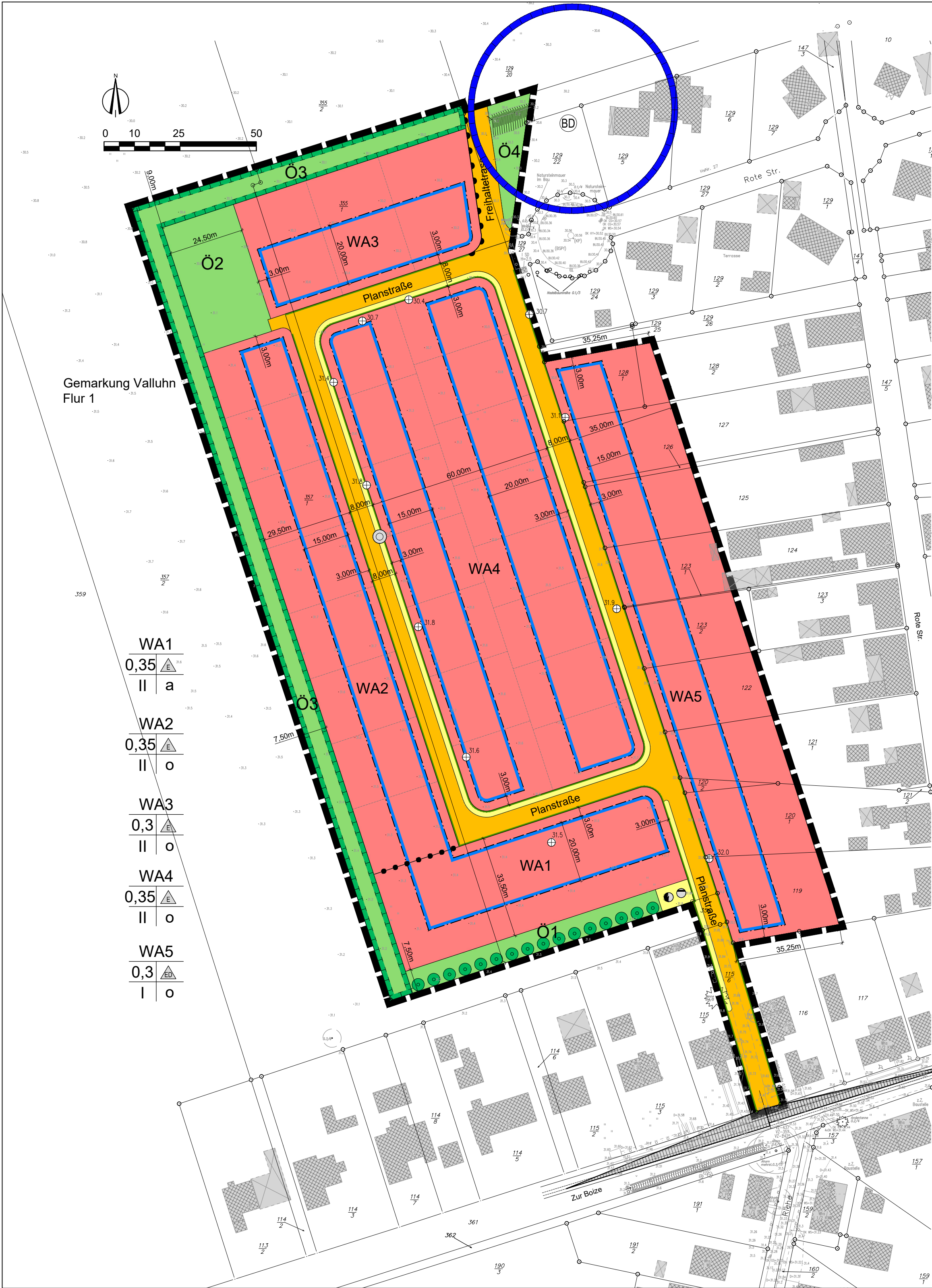
Lüttow-Valluhn, .....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. § 215a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.05.2024 folgende Satzung der Gemeinde Lüttow-Valluhn über den Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Boize", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

abweichende Bauweise

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung

Versorgungsflächen für Elektrizität

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

## Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Höhenbezugspunkt (von NHN)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal (DSchG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude/Bauwerke

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Sichtdreieck

geplante Parzellierung

geplanter Löschwasserbrunnen (Fördermenge 48 m³/h)

## TEIL B - TEXT

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

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit wie folgt festgesetzt:

|                 | WA1   | WA2   | WA3   | WA4   | WA5   |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 Vollgeschoss* | 9,5 m | 9,5 m | 9,5 m | 9,5 m | 9,5 m |
| 2 Vollgeschoss* | 9,5 m | 8,5 m | 8,5 m | 8,5 m | -     |

\* gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V

Ein technisch bedingtes Überschreiten der Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Wenn die mittlere Höhenlage der fertiggestellten Planstraße im Anschlussbereich Grundstück/Straße um mehr als 0,3 m unter dem maßgeblichen unteren Bezugspunkt liegt, kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe von Hauptgebäuden um den Differenzbetrag ausnahmsweise zugelassen werden.

- Als unterer Bezugspunkt gilt der - gemessen von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze - nächstliegende im Plan (Teil A) festgesetzte Höhenbezugspunkt. Maßgeblich ist der an dem Grundstück erschließenden Straßenschnitt liegende Bezugspunkt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenschnitt mit der Grundstückszufahrt maßgebend.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- Im Wohngebiet WA1, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 25 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1, 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze um bis zu 1,5 m kann für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Vorbauten und Balkone ausnahmsweise zugelassen werden.
- Zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Unüberdachte Stellplätze können zugelassen werden.

#### 5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Mindest- und Höchstmaße der Wohngrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

|            | WA1    | WA2    | WA3     | WA4    | WA5    |
|------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| Mindestmaß | 800 m² | 600 m² | 800 m²  | 600 m² | 600 m² |
| Höchstmaß  | -      | 900 m² | 1250 m² | 900 m² | 900 m² |

#### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude bis zu 6 Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten WA2 bis WA5 sind bei einer Grundstücksgröße unter 800 m² nur eine Wohnung, bei einer Grundstücksgröße ab 800 m² bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 7. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Von der Planstraße ist je Baugrundstück in den Wohngebieten WA2 bis WA5 nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- Auf den Baugrundstücken im Wohngebiet WA 4 sind die Zufahrten mit 0,5 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen.

Ausnahmen können für die nördlichen Eckgrundstücke zugelassen werden.

#### 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die öffentliche Grünfläche O1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 16 Stk. einheimische Laubbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 16-18 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreieck zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzmaßnahmen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

- Die öffentliche Grünfläche O2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 6 Stk. einheimische Obstbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 10-12 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreieck zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzmaßnahmen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

Zulässig sind Ausstattungselemente für und im Zusammenhang mit einem Spielplatz inkl. deren Flächenbeiträgen.

- Die öffentliche Grünfläche O3 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, mind. je 3,0 m Randstreifen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode (Herbst- und Wintermonate) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die ackerseitige Grenze der Grünfläche ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander zu sichern. Die Abgrenzung der Grünfläche O3 zu den Wohngebieten WA2 und WA3 ist ebenfalls mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander auf Dauer zu sichern. Es sind keine Ablagerungen am Heckenfuß oder eine freizeitleitende Nutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen insbesondere in den Hecken-Randstreifen gestattet.

Die Einsaat der Hecken-Randstreifen hat mit einer mehrjährigen und standortgerechten Wildsaat-Blütmischung mit einer ausgewogenen Artenzusammensetzung für das Herkunftsgebiet 3, Nordostdeutsches Tiefland, zu erfolgen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juli möglich. Eine Komplettmahd der gesamten Fläche ist nicht gestattet, sondern hat gestaffelt streifenweise oder mosaikartig zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzmaßnahmen (außer Eichenspaltpfähle) bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

- Die öffentliche Grünfläche O4 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind 3 Stk. einheimische Obstbäume entsprechend Pflanzliste in der Qualität Hst. 10-12 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind fachgerecht mit einem Dreieck zu fixieren und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellung, und Entwicklungsstufe hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzmaßnahmen bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

Die öffentliche Grünfläche O5 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, mind. je 3,0 m Randstreifen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode (Herbst- und Wintermonate) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die ackerseitige Grenze der Grünfläche ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander zu sichern. Die Abgrenzung der Grünfläche O5 zu den Wohngebieten WA2 und WA3 ist ebenfalls mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand untereinander auf Dauer zu sichern. Es sind keine Ablagerungen am Heckenfuß oder eine freizeitleitende Nutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen insbesondere in den Hecken-Randstreifen gestattet.

Die Einsaat der Hecken-Randstreifen hat mit einer mehrjährigen und standortgerechten Wildsaat-Blütmischung mit einer ausgewogenen Artenzusammensetzung für das Herkunftsgebiet 3, Nordostdeutsches Tiefland, zu erfolgen. Der erste Schnittzeitpunkt ist ab Mitte Juli möglich. Eine Komplettmahd der gesamten Fläche ist nicht gestattet, sondern hat gestaffelt streifenweise oder mosaikartig zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsstufe hat 5 Jahre zu erfolgen, der Abbau von Schutzmaßnahmen (außer Eichenspaltpfähle) bei gesicherter Kultur ist nach frühestens 5 Jahren vorzunehmen.

- Pflanzliste:  
Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzung als Block mit mind. 3 Stk. / Art  
Felsenbirne Amelanchier ovalis Heckenrose Rosa carina  
Hainbuche Corylus avellana Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Weißdorn Crataegus monogyna Schlehe Prunus spinosa  
Weißdorn Crataegus laevigata  
Laubbäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm  
Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus  
Bergahorn Acer pseudoplatanus Winterlinde Tilia cordata  
Obstgehölze  
Qualität: Hochstammobst 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm  
Apfel: Altländer Pfannkuchapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel  
Birn: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dr. Hauschewitzsche, Anna Späth  
Quitten: Apfelmotte, Birnenquitte  
Kirschen: Oktavia, Regina  
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.  
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

#### 9. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Baugrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.
- Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist über die im Plan (Teil A) festgesetzten Flächen für die Versickerung (Versickerungsmulden) zu gewährleisten. Die Herstellung von Grundstückszufahrten ist nach Maßgabe der Festsetzungen 7.1 und 7.2 zulässig.

- Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen der Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegeln), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

- Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind mindestens 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegeln), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

#### 1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden.

Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.

- Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.

- Dachdeckungen der Hauptgebäude haben mit matten sowie natnglänzenden Tondachziegeln, Betondachsteinen oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Metalleindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.

#### 2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz-, Naturholzflächen oder Fachwerk mit Ausfachungen aus vorgenannten Oberflächen auszuführen.

Blockhäuser sind unzulässig.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz).

Putzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudesockel) in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Naturholzfasern sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holztonen zulässig. Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden gelb-rot bis rot-braunen Farbtonen zulässig.

Fassadengrünung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadengrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holztonen) auszuführen.

#### 3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze und je Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 3 Stellplätze zu schaffen.

Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ist je Wohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

#### 4. Einfriedungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken oder offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Fahrbahnniveau der jeweils angrenzenden Straße zulässig.

- Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

### III. Hinweise

#### Bodenschutz

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

- Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der Kulturland 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 eingegraben wird oder anderer Oberboden aufgebracht wird.

- Bodenverdrichtungen 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 Bodenverdrichtungen 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.

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitsmittel, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Trennen und Abtransportieren von Altlasten, unnatürliche Verfüllungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf der Fachinst. Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwendung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln (LAGA) Stand: 05.11.2004) nach derzeitigem Stand zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgemaßnahmen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

#### Artschutz

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelwelt ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

- Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nachtlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchteingehäuse herausragen. Die Leuchteingehäuse sind zur Vermeidung störender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

#### Gehölzschutz / Pflanzmaßnahmen

- Bäume dürfen im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen - Kronentraufe - zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten) 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-PL 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Kronenaufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronenbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.

- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig.

- Entsprechend § 4 Abs. 1 NatSchAG ist sicherzustellen, dass in der Hecke zur freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.

- Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- a) Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.

- b) Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen der Baumpfählen je Baum 18/20 cm STU bzw. einem Baumpfahl 10/12 cm STU je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumpfähle sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.

- c) Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.

- d) Die Kompensationspflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungsstufe und der Entwicklungsstufe 5 Jahre zu pflanzen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten