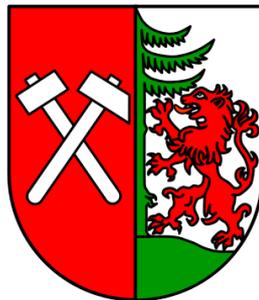


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
“Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide**

der
Stadt Lübtheen



Teil B – TEXT –

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 1.1 Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der dieser Nutzung dienenden Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.
Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 11,22 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Postweg) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Waldfläche und der rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 In dem an den Postweg angrenzenden Abschnitt des Plangebietes, für den im Plan (Teil A) eine Fläche zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

- 5.1 Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu erhalten. Die Fläche dient dem Kronentraufschutz der angrenzenden Bäume und darf nicht umgebrochen werden. Eine Grundstückszufahrt ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Zum Schutz vor Verdichtung ist die Fläche in der Bauphase vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel).
- 5.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist mindestens 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.
- 5.3 Zur Schaffung eines Waldsaumes ist nördlich des vorhandenen Sandweges zwischen den vorhandenen Eichen im Wald in einer Breite von ca. 5 m und auf einer Länge von 40 m eine Pflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der

2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata* und *Sambucus nigra*) vorzunehmen.

Insgesamt sind 10 Heister in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm und 30 Sträucher in der Qualität verpflanzt, Höhe 60-100 cm als 4er Gruppe (1 Heister / 3 Sträucher) mit einem Abstand von mindestens 1 m untereinander und von mindestens 4 m zwischen den Gruppen in den Lücken zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahme ist in der dem Baubeginn des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die zu verwendenden Gehölze haben der Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHgV) bzw. gemäß der naturräumlichen Gliederung dem Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu entsprechen. Schutzmaßnahmen gegen Verbiss- und Fegeschäden durch Wildtiere sind vorzusehen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

6.1 Die Errichtung von Kellergeschossen im Plangebiet ist unzulässig.

6.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden im Plangebiet ist mindestens 11,32 m und höchstens 11,42 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92 herzustellen.

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

7.1 Als Dachformen für das Wohngebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalm-dach zulässig.

Das Dach des Wohngebäudes ist mit einem Neigungswinkel von 30° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Als Dacheindeckungen für das Wohngebäude sind jeweils nur matte Tondachziegel, Betondachsteine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

7.2 Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

Hinweise

Artenschutz

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

Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche (Wald) außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist ein zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes im Norden des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen:

UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe mind. 40 cm. Folie mindestens 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können Überkletten werden).

Vor Baubeginn müssen aus Gründen der Vermeidung alle Versteckmöglichkeiten für Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten ins angrenzende Waldgebiet zurückgesetzt werden.

Als vorbeugende Maßnahme zugunsten von Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

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. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Gehölzschutz

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bäume über 1,0 m Stammumfang sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Hochwasserschutz

Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb von Hochwasserrisikogebieten befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Kompensation

Für den Ausgleich des Eingriffs wird folgende Maßnahme außerhalb des Satzungsgebietes über städtebaulichen Vertrag gesichert:

In der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 wird eine Realkompensation durch die Umwandlung von Acker in Grünland durchgeführt (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese).

Die Umsetzung der kompensatorischen Ackerumwandlung hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten des Bauvorhabens zu erfolgen. Beginn und Fertigstellung der Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen sind dem Biosphärenreservatsamt schriftlich anzuzeigen.