

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet können Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. d.§ 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Dies gilt nicht für:
 - Zugänge und Zufahrten von Grundstücken,
 - Einfriedungen
 - eingefriedete Abfallbehälter.
- 2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit einer Wohneinheit festgesetzt.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt wird die Höhe des natürlichen Geländes des überbauten Grundstücks festgelegt.

Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbener und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind mit Ausnahme von matt engobierten Dachziegeln nicht zulässig. Die Dachneigung darf 40° bis 46° betragen. Bei Quergiebeln darf die Dachneigung 27° bis 46° betragen. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 35 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUßENWÄNDE

2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

Andere Baustoffe, wie z.B. Holz, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30% einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

2.2 Auflockerungen der Fassaden durch Erker, Logien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

2.3 Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Hauptgebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu errichten.

- 2.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die im Einzelnen betrachteten gesamten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, dass stehende Formate gebildet werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m² erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 Metern oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Sockel bis 50 cm Höhe sind in Form von unverputztem Mauerwerk aus Klinker oder Naturstein sowie gestockten Beton zulässig. Pfosten und Säulen aus dem gleichen Material sind für Tore bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Im Bereich des Plangebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. Die Gehölzbestände auf der als „Parkanlage“ ausgewiesenen bestehenden privaten Parkanlage im südwestlichen Plangebiet sind entsprechend Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese in heimischen standortgerechten Arten nachzupflanzen. Innerhalb der privaten Parkanlage sind Teiche zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
2. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser sollte vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Folgende Maßnahmen zum Artenschutz sind erforderlich:

3.1 Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme sind vor dem Abbruch des Gebäudebestandes 4 Fledermaus-Fassadenflachkästen bzw. alternativ 6 Fledermaus-Baumkästen am Baumbestand der Umgebung anzubringen.

3.2 Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Brutvögel ist für die Arten Waldkauz, Rauchschwalbe und Hausrotschwanz erforderlich.

Es ist ein Waldkauznistkasten im Umfeld anzubringen. Weiterhin sind 2 Halbhöhlennistkästen im Plangeltungsbereich anzubringen.

Für den Verlust der Niststätten der Rauchschwalbe sind 8 Kunstnester in einem Gebäude in der Nähe anzubringen.

Die Niststätten für Halbhöhlenbrüter und Rauchschwalbe sind bis zum 1. April im Jahr nach dem Abbruch funktionsgerecht herzustellen. Der Nistkasten für den Waldkauz sollte bereits vor dem Gebäudeabbruch bis 31. Dezember angebracht werden. Der Brutbeginn des Waldkauzes erstreckt sich von Januar bis Mai.

4. Als Ausgleich für die Rodung von 18 Bäumen ohne Schutzstatus sind innerhalb des Plangeltungsbereiches 28 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzung sind Obstbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden („Vgl.“ Hinweise zur Eingriffsregelung, Anlage 6, Maßnahme 6.22). Eine 3-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den

Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf- York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme sind vor dem Abbruch des Gebäudebestandes 4 Fledermaus-Fassadenflachkästen bzw. alternativ 6 Fledermaus-Baumkästen am Baumbestand der Umgebung anzubringen.

Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Brutvögel ist für die Arten Waldkauz, Rauchschnalbe und Hausrotschwanz erforderlich.

Es ist ein Waldkauznistkasten im Umfeld anzubringen. Weiterhin sind 2 Halbhöhlennistkästen im Plangeltungsbereich anzubringen.

Für den Verlust der Niststätten der Rauchschnalbe sind 8 Kunstnester in einem Gebäude in der Nähe anzubringen.

Die Niststätten für Halbhöhlenbrüter und Rauchschnalbe sind bis zum 1. April im Jahr nach dem Abbruch funktionsgerecht herzustellen. Der Nistkasten für den Waldkauz sollte bereits vor dem Gebäudeabbruch bis 31. Dezember angebracht werden. Der Brutbeginn des Waldkauzes erstreckt sich von Januar bis Mai.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

Der Abbruch des Gebäudebestandes sollte im Zeitraum von September bis November durchgeführt werden. In dieser Zeit erfolgt keine Nutzung des Gebäudebestandes durch Fledermäuse. Der Abbruch ist ökologisch zu begleiten.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Zeit des Gebäudeabbruchs in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Der Gehölzbestand ist ebenfalls in diesem Zeitraum zu entfernen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Xylobionte Käfer

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist eine Begutachtung des Baumbestandes während der Fällung zielführend. Bei der Fällung vorgefunden Larven werden fachgerecht umgesetzt.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

5. TEICHE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE

Die geplanten Teiche innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind für die Regenwasserrückhaltung zu nutzen.

Die Teiche werden dauerhaft für die Funktion zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

7. HINWEIS BRANDSCHUTZ

Der erforderliche Löschwasserbedarf von mehr als 48 m³/h über 2 Stunden kann durch Entnahme aus dem Löschwasserteich unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes sichergestellt werden. Die Mindestanforderungen der Feuerwehr einer ausreichend befestigten Aufstellfläche sowie einer DIN-gerechten Entnahmestelle mit entsprechender Beschilderung sind durch die Gemeinde umzusetzen.

Für das Plangebiet wurde durch die zuständigen Behörden und Stellen bekannt gegeben, dass eine Abdeckung des Löschwasserbedarfs von mehr als 48 m³/h jedoch weniger als 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird hier unter Beachtung der Vorgabe, dass die Zahl der Vollgeschosse (VG) mit $2 \text{ VG} < 3 \text{ VG}$ ist, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Anwendung von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 mit $0,6 \text{ (GFZ)} < 0,7 \text{ (GFZ)}$ ist.

Bei einem Löschwasserbedarf bzw. einer Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung wird die überwiegende Bauart wie folgt bewertet.

Es sind feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen vorzusehen. Zusätzlich wurde unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Dächer mit weicher Bedachung unzulässig sind. Die Anforderungen an die Außenwände ergeben sich durch die Vorgaben unter Bezug auf die Gefahr der Brandausbreitung.