

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT DASSOW „GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG UND KLÜTZER STRAßE“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA4, WA5, WA6, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut also Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

2.1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung Teil A grundstücksbezogene festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind in einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.

4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Hauptfrischrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und in Doppelhaushälften wird mit maximal 2 Wohnungen je Einheit begrenzt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,00 m Breite an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R) in einer Breite von 3,00 m zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Trinkwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei

geschlossenen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Weiden (*Salix* ssp.).

Sträucher – 2xv, Höhe 125-150 cm:

Weiden (*Salix* ssp.),
Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *laevigata*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Efeu (*Hedera helix*),
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
Rainweide (*Ligustrum vulgare*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenspezies,
Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

3. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von maximal 3,00 m unterbrochen werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

III. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

1. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
 $= 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen i.V.m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-01

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

| Spalte | 1 | 2 |
|--------|------------------|--------------------------------------|
| Zeile | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, 1. OG, Dassower Straße 4, 23936 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.

- 1.2 Im Teilgebiet WA4 muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße (L 01) abgewandt sein.
- 1.3 In den Änderungsbereichen, mit den Teilgebieten WA4, WA5 und WA6, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nachtbeurteilungspegeln $\geq 45 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf den Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 1.4 Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer

- 1.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm oder Walmdächern zu errichten.
- 1.1.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung herzustellen.

1.2. Fassaden

1.2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:

- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker)
- als Holzfassaden
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.

1.2.2 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind 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 5 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 und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde 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) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

4. 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 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.

5. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchzuführen.

6.2 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- 6.3 Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten 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 und Gruben zu entfernen sind.

7. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Über das Plangebiet und im Änderungsbereich Teilbereich 2 verläuft die Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen zur Trinkwasserversorgung DN AZ 200. Diese Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zur Sicherung des Leitungsbestandes festgesetzt. Ein Heckendurchbruch wird, wie der nach den Festsetzungen des Planes geregelte Heckendurchbruch für Grundstückszufahrten, als zulässig bestimmt.