

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS ORTSZENTRUM DAMSHAGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

#### 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 6,00 m zulässig. Die maximale reale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

#### **4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden.

#### **5. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Teilbereich 1 des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 ist die festgesetzte geplante Nutzung erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn der Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erbracht und von der zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigt wurde.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes gelten für das Mischgebiet MI 1 die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

#### **6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich oder Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten).

Hierzu dienen die in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße. Ggf. ist der entsprechende Bezugspunkt durch Interpolation zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf im Plangebiet maximal 30 cm über dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) zur aufstrebenden Außenwand.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand gemessen zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) definiert.

Die Firsthöhe ist als Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen gemessen zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) definiert.

Maßgebend ist jeweils das eingedeckte Dach.

### **II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

#### **1. DÄCHER**

- 1.1 Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden.

#### **2. AUSSENWÄNDE**

- 2.1 Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- 2.2 Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder in naturfarbener Holzkonstruktion zu errichten.

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

### **3. WERBEANLAGEN**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig.

### **4. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

### **5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG**

Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

### **6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

### **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

### **1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 1.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder
	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm,
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
 Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)  
 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),  
 Bruch-Weide (*Salix fragilis*),  
 Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* `Paul's Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
 Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
 Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe  
 Herzkirsche“.

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
 Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
 Hasel (*Corylus avellana*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
 Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),  
 Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

## 2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 2.1 Parkanlage

Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Rasen- und/oder Gehölz- und/oder Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzflächen sind überwiegend aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 herzustellen. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig.

### 2.2 Schutzgrün

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzlisten unter III.1.1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in Reihenabständen von 1,00 m und in Pflanzabständen von 1,25 m vorzunehmen.  
 Umlaufend ist ein 1,00 m breiter Saumstreifen herzustellen, der jährlich durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen ist.

### 2.3 Pflanzinsel

Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße B ist zwischen den Mischgebieten MI 6 und MI 4 eine Pflanzinsel mit zwei Bäumen 2.Ordnung gemäß Pflanzliste III1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Standorte gelten als Empfehlung und können innerhalb der Fläche verschoben werden.

Geringfügige Anpassungen der Lage der Pflanzinsel im Zuge der technischen Planung sind zu lässig.

## IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann diese Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### 2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### 3. EHEMALIGER ALTSTANDORT

Im Aufstellungsverfahren hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgeteilt, dass sich in der Gemarkung Damshagen, Flur 2, Flurstück 39, der Altstandort NWM/58021/AST/001/000, befindet. Es handelt sich um eine frühere Tankstelle, die 1979 errichtet wurde und mit einem 32 m³ Erdbehälter für Dieselkraftstoff ausgestattet war. Der Erdbehälter und die oberirdischen Anlagenteile wurden 1997 / 1998 entfernt. Bei Schachtarbeiten im Bereich der Tankstelle im Jahr 2001 wurde schwach mit Dieselkraftstoff kontaminierter Boden angetroffen. Eine Sanierung des Standortes ist nicht vorgenommen worden. Bei Erdarbeiten im betroffenen Bereich ist daher weiterhin mit kontaminiertem Boden zu rechnen. Vor Bebauung der Grundstücke ist dafür Sorge zu tragen, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

#### **4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde unverzüglich nach bekannt werden zu informieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### **5. MUNITIONSFUNDE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor.

Da nach bisherigen Erfahrungen und Stellungnahmeverfahren jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, werden Hinweise vorsorglich aufgenommen. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6 in Schwerin zu erhalten sind.

#### **6. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen zu entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### **7. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der

Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt. Es handelt sich um einen vorsorglichen Hinweis.

## **8. LEITUNGEN VON VER- UND ENTSORGERN**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl an Leitungen von Ver- und Entsorgern, die bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu beachten sind. Es handelt sich um Leitungen der Deutschen Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, der E.ON edis AG sowie der E.ON Hanse AG.

## **9. LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG**

Löschwasser ist in ausreichendem Umfang gemäß Anforderung der Brandschutzbehörde in einer Menge von 800 l / je Minute = 48 m³ / Stunde über 2 Stunden vorzuhalten. Die bestehende Löschwasservereinbarung der Gemeinde Damshagen mit dem Zweckverband Grevesmühlen ist zu erweitern.

## **10. ABLEITUNG ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**

Die schadloose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch die Gemeinde Damshagen gesichert. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird entsprechend vorbereitet. Eine Versickerung ist nicht möglich. Für die Niederschlagsentwässerung steht das Gewässer Nr. 11:0:Da/4 an der Waldstraße / Ecke Ringstraße zur Verfügung. Der Straßendurchlass wurde bereits durch den Baulastträger erneuert.

## **11. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenternetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.