

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Entgegen § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 4 Betten bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

I.1.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 150 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

I.3.2) Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung der Wege und Flächen auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, ausgenommen für Straßen und Fahrzeugstellplätzen. Für letztgenannte sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit dichten Fugen zu benutzen (Abflussbeiwert 0,75-1,0).

Das von gering belasteten Herkunftsflächen (Dachflächen, Terrassen, Gartenwege u.ä.) anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

I.4) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen / Brutvögeln

Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Kopfweide im Vorfeld der Entnahme auf Besatz kontrolliert, eventuell vorhandene Tiere birgt und vorhandenen Kästen abnimmt und an Gehölze außerhalb des Eingriffsbereichs montiert.

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme zur Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population der Fledermäuse:

- Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans
- Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen.
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index.

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln:

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. Oktober und 01. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung bis zum 15. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person (ÖBB) eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Bei Funden von brütenden Tieren ist zunächst die UNB Vorpommern-Rügen einzubinden und das weitere Vorgehen abzustimmen. Weiterhin müssen die Bauarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Kleintieren

Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit stelen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperrungen (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen.

CEF - Maßnahme E 1

Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse

Bei einer Betroffenheit der Kopfweide ist ein Ersatzquartier für Fledermäuse nach den folgenden Kriterien zu schaffen:

- Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (nistkasten-hassefeldt.de) o.ä.
- Anbringung in umliegenden Gehölzen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalis-mus)
- südliche bis südwestliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängenvorrichtung (Dickenwachstum!). Maßnahme muss vor Fällung der Kopfweide erfolgen.

III) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauOM-V)

III.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Gaubaen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gaubaen darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III.2) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 12 LBauO M-V.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

III.1) Trinkwasserschutzzone II gem. WHG

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzbereichs MV_WSG_1644_03 der Wasserfassung Altefähr, festgesetzt mit Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Die Befreiung nach § 52 Abs. 2 Satz 2 WHG vom Bauverbot wurde für die Bebauung in Aussicht gestellt. Eine Befreiung ist jeweils vorhabensbezogen durch den Vorhabenträger zu beantragen. Dabei sind als Voraussetzung folgende Auflagen zur Reduzierung von schädlichen Stoffbelastungen zu berücksichtigen:

- ☐ Dachbeläge aus Metall sind nicht gestattet.
- ☐ Jegliche Lagerung wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- ☐ Zur Vermeidung von Störung bzw. Reduzierung der Mächtigkeit von Deckschichten sind u.a. folgende Erdaufschlüsse verboten:- Unterkellerung der Häuser,- Brunnenbohrung (z. B. für Gartenbewässerung),- Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden und -kollektoren/-körbe o.ä.,- Einbau von unterirdischen Zisternen/Behälter zur Regenwassersammlung,- Einbau von in den Erdboden eingelassenen Swimmingpools und Bassins.
- ☐ Die Errichtung von privaten Gartenkompostanlagen ist nur in geschlossenen oberirdisch aufgestellten Behältern erlaubt.

Die Planung, Bauausführung und der Betrieb der Abwasseranlagen hat entsprechend dem DWA/Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 142, Ausgabe Januar 2016, "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu erfolgen.

Im Vorfeld ist die Versickerungsfähigkeit anhand des Regelwerks Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Ausgabe 2005) zu untersuchen. Ist diese nicht gegeben, so ist ein Alternativversickerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und von ihr bestätigen zu lassen.

IV) Hinweise für die Umsetzung / Baumaßnahmen

IV.1) Hinweise zum Trinkwasserschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist darüber die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umwelt des Landkreises VR unverzüglich zu informieren und nach einer behördlichen Abstimmung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dazu sind Bodenuntersuchungen, Aushubarbeiten, Bodendeklaration von Aushubböden und die Entsorgung kontaminierter Böden durch Baugrund- bzw. Boden-/Altlastensachverständigen fachkompetent vorzunehmen und zu begleiten (abfallsachverständige Fachbauleitung). Die wieder einzusetzenden Böden müssen unbelastet und schadstofffrei sein (mit einem Zuordnungswert Z 0). Eine konkrete Bodenanalyse ist der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (siehe Pkt. 1) vorzulegen.

Während der Bauphase sind zum Schutz des Trinkwassers folgende Maßnahmen zwingend einzuhalten:

- ☐ Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind täglich nach Leckagen zu kontrollieren.
- ☐ Baufahrzeuge sind ausschließlich auf befestigten Flächen abzustellen.
- ☐ Auf der Baustelle sind Ölbindemittel bereitzuhalten.
- ☐ Auf der Baustelle ist weder Betankung noch Lagerung von Öl und Treibstoffen (auch nicht in kleinen Mengen, z.B. in Kanistern) gestattet.

IV.2) Hinweise zum Bodenschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist darüber die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umwelt des Landkreises VR unverzüglich zu informieren und nach einer behördlichen Abstimmung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dabei sind Bodenuntersuchungen, Aushubarbeiten, Bodendeklaration von Aushubböden und die Entsorgung kontaminierter Böden durch Baugrund- bzw. Boden-/Altlastensachverständigen fachkompetent vorzunehmen und zu begleiten (abfallsachverständige Fachbauleitung). Die wieder einzusetzenden Böden müssen unbelastet und schadstofffrei sein (mit einem Zuordnungswert Z 0). Eine konkrete Bodenanalyse ist der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (siehe Pkt. 1) vorzulegen.

IV.3) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige eigene Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

IV.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

