

Bebauungsplan Nr. 4 „Boizenburger Weg“

TEIL B – TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG – TEIL A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem festgesetzten Baugebiet zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und den privaten Grünflächen Garagen und Carports nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports sowie deren Zufahrten in dem festgesetzten Baugebiet nördlich der nördlichen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der an die einzelnen Grundstücke grenzenden Erschließungsstraße (hier Boizenburger Weg). Maßgeblich ist die Mitte der einzelnen Grundstücke.

Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Zum Schutz der Gehölze (Wurzelschutzraum) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 7.1 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.
- 7.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die außerhalb der nördlichen Baugrenze liegenden Flächen zu sichern. Vor Baubeginn sind die Flächen nördlich der Baugrenze durch eine ortsfeste Absperrung (z. B. Pfosten mit Querriegel) dauerhaft gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- 7.3 Zufahrten und unüberdachte Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (mittlerer Abflussbeiwert 0,5 z. B. Rasengittersteine/Öko-Drainpflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

8. Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung

Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Das auf den privaten versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwerten. Je Baugrundstück ist zu diesem Zweck eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,0 m³ vorzuhalten. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal im Boizenburger Weg ist nach der Versickerung und Verdunstung in dem Kleingewässer, Gemarkung Grambow, Flur 3, Flurstücke 100/20 und 100/4, zulässig.

9. Grünflächen/Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a, 25b BauGB)

- 9.1 Gartenflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Gehölzen oder Stauden anzulegen. Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig, technische bedingte Anwendungen von Schotter-/Kiesflächen, z. B. für Traufen, sind zulässig.
- 9.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind, zugunsten des Ortsbildes, je Grundstück an der Nordgrenze mit max. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze 3 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbißschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) aber auch Bienengehölze wie Euodia (*Tetradium daniellii*)

- 9.3 Als Maßnahme zum Baumschutz sind die straßenbegleitenden Bäume am Boizenburger Weg im Wurzelschutzraum (Private Grünfläche) in der Bauphase mit einem festen Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel) zu sichern. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
- 9.4 Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Baumschutzes der straßenbegleitenden Bäume am Boizenburger Weg. Im Westen sind zusätzlich 4 Laubbäume, vorzugsweise Eichen,

in der Qualität Hochstamm STU 16-18 cm, 2 x verpflanzt, davon 2 als Ersatz für die Beeinträchtigung der Alleebäume, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode zu realisieren. Die beiden anderen Bäume sind vorgezogener Ersatz für andere Maßnahmen.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen

10. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

10.1 In dem WA sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 48° auszubilden.

10.2 Es sind im WA nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen für die Hauptgebäude zulässig.

10.3 Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und Dacheindeckungen als in 10.1 und 10.2 festgesetzt zulässig.

10.4 Die Fassaden der Hauptgebäude im WA sind in Putz, Klinkerverblendung oder Holzverkleidung auszuführen.

11. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

12. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

13. Verfahren

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. Hinweise

Baumschutzrechtliche Hinweise

1. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 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 RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).
2. Das Verfahren und das verpflichtende Ausgleichserfordernis ergibt sich nach § 18 NatSchAG M-V i.V.m. § 15 BNatSchG und entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007.
3. In der Bauphase ist der Wurzelraum in der Zufahrt in 4 m Breite bis zu Höhe Wohnbaufläche mittels Stahlplatten zu sichern und zu schützen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar bis Mitte April und von September bis November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesenem blickdichten ortsfesten Zaun von 1,8 m Höhe zur nördlichen Bebauungsgrenze bzw. zur westlichen Bebauungsgrenze oder mit erfolgter Anpflanzung 2 Jahre vor der Baugenehmigung zulässig.
2. 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.
3. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet wird. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
4. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
5. Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens in der herbstlichen Pflanzperiode mit Baubeginn auf 42 m Länge 8 Obstbäume, mit 3,5 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze und 5 m Abstand untereinander, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist an der Seite zum Acker anzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand zu sichern. Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen ist nicht zulässig. Bedarfsweise sind die angepflanzten Bäume zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mindestens 1,8 m Höhe) auf der Westseite vorzusehen.

Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) aber auch Bienengehölze wie Euodia (*Tetradium daniellii*)

6. Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der gemeindlichen Fläche in der Gemarkung Grambow, Flur 4, Flurstück 54/2 (Gemeindeeigentum), auf 15 m Länge (von 80 m) eine 5-reihige Hecke mit 3 Heistern und 69 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Beidseitig ist ein Krautsaum mit 4,5 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

Der Krautsaum ist bei Bedarf, aber mind. alle 5 Jahre, zu mähen.

Pflanzliste

Heister 2x verpflanzt, Höhe 125-150cm

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Eberesche

Malus sylvestris Wild-Apfel

Pyrus pyraeaster Wild-Birne

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm
Corylus avellana Gemeine Hasel
Lonicera periclymenum Deutsches Geißblatt
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Rubus fruticosus Brombeere

Naturschutzfachliche Hinweise

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto LUP-081 „Naturwald Muchelwitz bei Pinnow“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 9.133 KFÄ zugeordnet.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei den Bodenarbeiten sind die jeweils aktuellen einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes und des Abfallrechtes zu berücksichtigen. Unterschiedliche Bodenarten und -schichten sind getrennt auszubauen, zu lagern und lage- und höhengerecht wieder einzubauen. Der kulturfähige Oberboden ist vor Beginn weiterer Bauarbeiten zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Zwischenlagermieten sind in der Regel zu begrünen.
2. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
3. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
4. Bei Bodenmaterialien aus Aufschüttungen oder mit Fremdbestandteilen (Schutt, Abfälle, Störstoffe) besteht die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Solches Material darf nicht unkontrolliert abgefahren werden. Schadstoffgehalte sind zu untersuchen. Bei Mengen über 500 m³ erfolgt die Inaugenscheinnahme, ob Auffälligkeiten auf Schadstoffbelastungen hindeuten, durch einen Fachkundigen. Werden Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises hinzuzuziehen. Eine Verwertung innerhalb der Baustelle oder auf anderen Baustellen ist dann i.d.R. gefährlicher, als dies mit ausreichend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Das Material muss auf einer Deponie beseitigt werden. Weitere Maßnahmen zur Sanierung können erforderlich werden. Schadstoffbelastungen können z. B. bei PAK oder Schwermetallen auch erheblich sein, ohne dass auffällige Bestandteile, Verfärbungen oder Gerüche erkennbar sind. Bei erkennbaren Anzeichen für Schadstoffbelastungen sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
5. Wird Recyclingmaterial verwendet (z. B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Soll Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung i.d.R. einzuhalten.

Gewässerschutzrechtliche Hinweise

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das trifft ebenso auf notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme zu. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Trinkwasserschutzrechtliche Festsetzungen

MV_WSG_2333_08 TWSZ III Südlich angrenzend WF Grambow VEG

Das Plangebiet grenzt an die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Grambow. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Ölheizungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. 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 sowie zufällige 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 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 oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V).