

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 DER GEMEINDE WARNOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE GROßENHOF SÜDLICH DER „STRAßE NACH DAMSHAGEN“ NORDWESTLICH DER WASSERBURG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.6 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.7 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

- 1.1.8 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

### **2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

- 2.1.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.
- 2.1.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.1.3 Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.1.4 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

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

- 3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben des Allgemeinen Wohngebietes gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.
- 3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

## **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Kinderspieleinrichtungen, eingefriedete Standplätze für Abfallbehälter und Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken.

**5. GRÖÙE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

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

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

- 8.1 Je Baugrundstück sind mindesten zwei heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Pflanzliste:

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm,  
Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Hain-Buche (Carpinus betulus),  
Hänge-Birke (Betula pendula),  
Walnuss (Juglans regia).

Obstbäume, alter Sorten: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm  
Apfelsorten (Malus spec.): Gravensteiner, Roter Boskoop, Alkmene,  
Birne (Pyrus spec.): Augustbirne, Hofratsbirne, Köstliche von Charneux,  
Kirsche (Prunus spec.): Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Fanal,  
Pflaumen (Prunus spec.): Anna Späth, Graf Althanns Reneklode, Hauszwetsche.

- 8.2 Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Für die Anpflanzungen sind Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Hainbuche (Carpinus betulus),  
Gemeine Hasel (Corylus avellana),

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

**9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**  
**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

**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 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.

Jeder, der in den Boden eingreift, ist zum vorsorgenden Bodenschutz gesetzlich verpflichtet. Der bislang weitgehend unbeeinflusste Boden des Baugrundstückes sollte so weit wie möglich geschont werden. Es wird empfohlen,

- den durch Baufahrzeuge befahrenen und/ oder zur Lagerung von Baustoffen genutzten Bereich zu minimieren und wirksam einzugrenzen (Bauzaun),
- den Mutterboden von befahrenen Bereichen zuvor beiseite zu nehmen und zur

späteren Wiederverwendung geschützt zu lagern.

Informationsblätter zum Bodenschutz beim Bauen mit weiteren Empfehlungen sind u.a. hier erhältlich: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

### **3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der 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. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße so bereit zu stellen, dass eine ungehinderte Entsorgung möglich ist. An der Anbindung der Stichwege an die öffentliche Straße sind hier entsprechend Flächen vorzusehen.

### **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, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

### **5. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gesondert anzuzeigen.

### **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel ist die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

##### Amphibien und Reptilien

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