

Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet am Eichhof"

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,9m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß
1Wo	Anzahl der Wohnungen
F mind. 700 m ²	Grundstücksfläche mindestens 700 m ²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsflächen (Freihaltefläche für spätere Erschließung)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Löschwasserversorgung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Bäume
	Sträucher

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

	Wohn-/Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	Grundflächenzahl
1Wo	Gebäudecharakter
0,3	Anzahl der Wohnungen
I	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
FH 9,5m TH 3,9m	Traufhöhe als Höchstmaß
F mind. 700 m ²	Grundstücksfläche mindestens 700 m ²
	Firsthöhe als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Teil B - TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als Untertyp nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten.
- In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB Nutzungen oder Anlagen - soweit diese nicht bereits nach den Festsetzungen Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 ausgeschlossen sind - bis einschließlich zum 31.12.2024 unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe ist durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- Hauptgebäude sind mit ihrer straßenseitigen Front auf der festgesetzten Baulinie zu errichten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden.
- Zwischen der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche und der festgesetzten Baulinie sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Unüberdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Die öffentlichen Grünflächen G1 und G2 entlang der Baumhecke und der Sichtschutzhecke am Graben dienen dem Kronenschutz und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Grundstückszufahrten sind unzulässig. Eine Mahd vor dem 1. Juli ist nicht zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche G3 am Graben dient als Gewässerschutzstreifen für das Gewässer II. Ordnung. Die Fläche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Eine Mahd vor dem 1. Juli ist nicht zulässig. Die Ablagerung des Ausbaus der Gewässerunterhaltung ist zulässig.
- Als Ersatz für die Rodung von 145 m² Hecke sind im Straßenraum (Planstraße A) 10 Stk. Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt StU16-18cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Stammschutz und Schutz vor Überfahren der versiegelten Fläche sind vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die späteren Gartenflächen und die Schutzflächen der Gehölze zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldreimachung und der Erschließung.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

- Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Flachdächer und fachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.
- Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
- Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Gründächer sind zulässig. Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder fach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metalldacheindeckungen zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Blockhäuser sind unzulässig. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig. Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt:
 - Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 - Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
 Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holzönen zulässig. Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerem Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig. Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holzönen) auszuführen. Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).
- Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße liegen.
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.
- Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,40 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße nicht überschreiten.
- Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

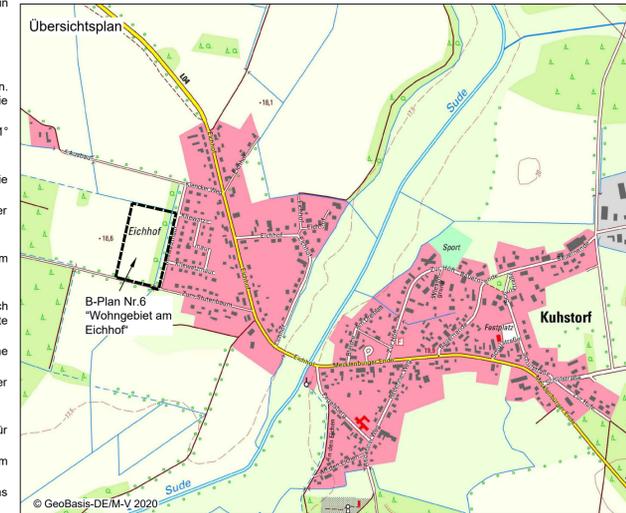
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung Acker abstrahlen.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvögelarten ist der Zeitraum der Baufeldreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
- Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen aussetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am Südrand des B-Planbereiches anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m² Lesesteine (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit anstehendem Boden überdeckt.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationsstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Straßenbau sind die geplanten privaten Bauflächen vor Verdichtungen (Lagen / Befahren) zu schützen.
- Ein Befahren der späteren Gartenfläche und der Schutzflächen der Gehölze ist mit festen Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wasseragierenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wasseragierenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzusprechen.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

Hinweise zum Baumschutz

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baubarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am

.....
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Kuhstorf,.....
.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: - mit Hinweisen - erteilt.

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die beigelegte Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
Kuhstorf,.....

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. am und im Internet <http://www.hagenow-land.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“ in Kraft.
Kuhstorf,.....

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	15. Juni 2020
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "Wohngebiet am Eichhof"

Kartengrundlage:	Auftragnehmer:
	Dipl.-Ing. Martin Proitz Bürgermeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1 : 1000	Zeichner:
	Dipl.-Ing. Frank Othel Bürgermeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung