

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan Nr. 4

“Wohngebiet an der Heerringstraße“

der
Gemeinde Picher



ENTWURF

26. JUNI 2020

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)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten.

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

- 2.1 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.
- 2.2 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

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

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

- 4.1 Von der Planstraße B ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- 5.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche, unter Beachtung der Zweckbestimmung Spielplatz zu gestalten und zu erhalten. Dies beinhaltet Spiel- und Sportgeräte inkl. notwendigem Fallschutz, Ausstattungselementen sowie Wege, Pflanzungen und den abschirmenden Wall. Zulässig ist ebenfalls der Neubau einer Versorgungsanlage (Löschwasserversorgung) mit bis zu 100 m².

6. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- 6.1 Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Teilfläche von 21.055 m² des Flurstücks 47/5, Flur 3 der Gemarkung Picher von Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Die Ansaat hat über Selbstbegrünung / mit Regiosaatgut (kräuterreiche Regiosaatgutmischung), Ursprungsgebiet 3, Nordostdeutschen Tieflandes, mit ca. 10-15 g/m² zu erfolgen. Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie Unterhaltungspflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 2.31 zu erfolgen. Der früheste Mahdtermin ist allerdings abweichend der 1. September.

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

- 7.1 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze des zu erhaltenden Grünlandes außerhalb der Grenzen des Plangeltungsbereiches zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1. 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 flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Gründach zulässig.
2. 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).
3. 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 flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metall-dacheindeckungen zulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.
4. 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 Holz-
tönen zulässig.

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in gebrochenen Weißtönen und den Farben Rot, Gelb,
Braun und Grau oder Mischungen der vorgenannten Farben zulässig.

Grelle Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effektputze
(grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind un-
zulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen o-
der abweichend hiervon mit Fassadenbegrünung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holz-
tönen) auszuführen.

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Neben-
anlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Pla-
nungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grund-
stück/Straße liegen.
6. Staffelgeschosse sind unzulässig.
7. 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.
8. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

1. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen
richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum
vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
3. Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist
als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15.
August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Bau-
beginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Be-
reichen außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.
4. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Haupt-
brutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar
Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu be-
rücksichtigen. 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 Vegetationstragschicht auf den zu
begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Beim Straßenbau sind die geplanten Bauflächen und die mögliche Erweiterungsfläche vor
Verdichtungen (Lagern / Befahren) zu schützen.
3. Ein Befahren (außer zur Flächenpflege) der mögliche Erweiterungsfläche ist mit festen Ein-
bauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die ein-
schlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens aus-
zuschließen.

5. 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 wassergefährdenden 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.
6. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
7. 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.
8. Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erdarbeiten im Bebauungsgebiet von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
9. 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

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten 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.