Satzung der Gemeinde Picher über den Bebauungsplan Nr. 4 “Wohngebiet an der Heerringstraße"

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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 10.02.2021 folgende Satzung der Gemeinde Picher über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringsstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 01.03.2021
   Schwerin, 01.03.2021
   Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringsstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **10.02.2021** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
   Picher, 11.05.2021
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwiglust-Parchim) vom 09.05.2021 Az: 82.45000-4 - mit Hinweisen - erteilt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringsstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.
   Picher, 11.05.2021
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringsstraße“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt “Hagenower Kommunalanzeiger” Nr. 05 am 11.06.2021 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 von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet an der Heerringsstraße“ in Kraft.
   Picher, 15.06.2021
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 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 der nächstliegende in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenbezugspunkt.
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. Dies gilt auch für Hauptgebäude auf Baugrundstücken, für die sowohl eine Baulinie als auch eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt ist.

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) inklusive Aufstellflächen für die Feuerwehr 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 zur Versickerung und zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 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 Metalldacheindeckungen 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 Holztönen 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 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. Holztönen) auszuführen.
   Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).
5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf höchstens 0,50 m über der mittleren Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/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 Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.
4. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

1. 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 Metern 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 Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1Wo — höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- F mind. 750 m² — Grundstücksfläche mindestens 750 m²

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen
- G/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HP1 — Höhenbezugspunkt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- unterirdische Leitung ungefährer Verlauf
- 72018 — Gewässer II. Ordnung mit Gewässernummer
- Gewässerrandstreifen 5 m

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

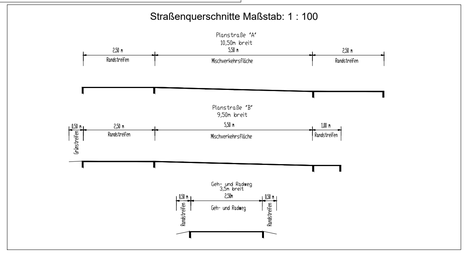
- Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke
- Flurstücksgrenzen
- 233 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- geplante Löschwasserentnahmestelle (Zisterne unterirdisch)

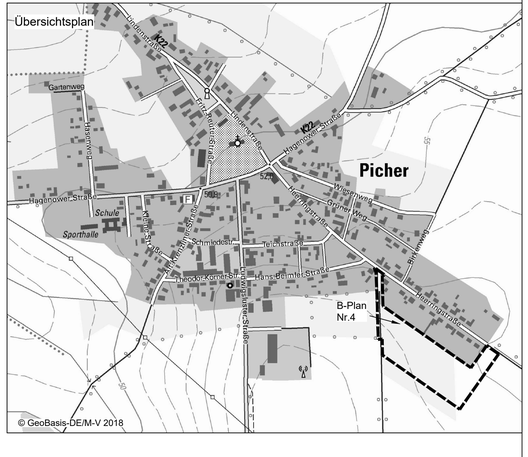
Koordinaten Geltungsbereich:
ETRS89 / UTM Zone 33N (zE-N)

P1	X = 33257204.39	Y = 5916995.92
P2	X = 33257182.78	Y = 5917010.99
P3	X = 33257190.24	Y = 5916837.08
P4	X = 33257200.29	Y = 5916837.36
P5	X = 33257201.29	Y = 5916796.42
P6	X = 33257393.80	Y = 5916661.52
P7	X = 33257488.50	Y = 5916796.73
P8	X = 33257485.63	Y = 5916798.75
P9	X = 33257482.48	Y = 5916794.24
P10	X = 33257458.35	Y = 5916811.15
P11	X = 33257422.86	Y = 5916760.51
P12	X = 33257198.33	Y = 5916917.86

WA1 — Grundflächenzahl
1Wo — Gebietscharakter
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. 750 m² — Grundstücksfläche mindestens 750 m²
Firsthöhe als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Straßenquerschnitte Maßstab: 1 : 100





rechtsverbindlich:	11.06.2021
Endfassung:	15.12.2020
Entwurf:	26.06.2020
Vorentwurf:	November 2018
Planungsstand	**Datum**

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 “Wohngebiet an der Heerringstraße"

Kartengrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung Picher / Flur 3
ETRS89 / UTM Zone 33N (zE-N)

Vermessungsbüro Lübcke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Holger Lübcke
Hauptstraße 27 a, 19067 Picher
Bereich B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Picher
Planungsbüro Vermessung – "Wohngebiet an der Heerringstraße"
Lage- und Höhenplan mit Grenzbestimmung
M.St.v.1.0.5 1 : 1000

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de