

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

Änderungen gemäß 1. Änderung - Entwurf = blauer Text

Änderung gemäß 1. Änderung – erneuter Entwurf = roter Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1. Die konstruktive Sockelhöhe darf 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoss- bzw. Fußbodenoberfläche (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt.
- 2.2. Die Traufhöhe der Gebäude wird ~~auf mindestens 2,00 m und maximal 3,80 m~~ mit maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. ~~Der Als~~ Bezugspunkt für die Sockel-, First- und Traufhöhen ~~befindet sich in der Mitte der Oberkante Befestigung der nächstgelegenen Verkehrsfläche.~~ gilt die Höhe der der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Außenwände, Bauteile:

zulässig:	Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen sowie verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung. Holzverkleidungen naturfarben lasiert oder gestrichen in weißen und hellen Farbtönen.
unzulässig:	Kunststoffwände und Metallwände sowie Glasbausteine

2. Dächer:

zulässig:	Steildächer als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer; Bedachungsmaterial: Tonziegel, Betonsteine in roten, braunen, anthrazitfarbenen Tönen. Grasdächer bei Nebengebäuden Dachneigung: 38° bis 50° , 22° bis 45°, bei Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen auch Flachdächer und Pultdächer. Dachüberstand: traufseitig bis maximal 40 cm 60 cm Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang darf 1/5 der Länge der Traufe nicht unterschreiten.
-----------	--

3. ~~Wege u.ä.:~~

zulässig:	befestigte Freiflächen auf den Grundstücken: Pflaster Platten bis zu maximal 50 x 50 cm Rasengittersteine.
unzulässig:	Befestigte Hofflächen über 20 m²

4. Einfriedungen:

zulässig:	straßenseitig Zäune und Tore aus Holz in einer Höhe bis zu 1,00 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m Ziegelmauern sind nur als Sockelmauer bis zu einer Höhe von 30 cm erlaubt. Pfosten aus Ziegeln bis zu maximaler Seitenlänge von 37 cm.
-----------	---

5. Müllbehälter:

zulässig:	auf dem eigenen Grundstück
-----------	----------------------------

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. ~~Die gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.~~

1. Grünflächen

1.1 Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit ~~Bäumen und Sträuchern~~ standortgerechter heimischer Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für das Anpflanzen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Pflanzfläche 1:

Arten:

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Holunderarten (*Sambucus spec.*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Heckenrosen (*Rosa spec.*)
Faulbaum (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeum*)

Pflanzqualität: ~~20 Sträucher auf 100 m² Fläche,~~
1 Strauch je 5 m², 100 cm Höhe

Pflanzfläche 2:

Arten:

Sträucher:

Holunderarten (*Sambucus spec.*)
Faulbaum (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Gehölze 1. Wuchsordnung:

3 Stieleichen (*Quercus robur*)
3 Linden (*Tilia cordata*)

Gehölze 2. Wuchsordnung:

5 Vogelkirschen (*Prunus avium*)
2 Feldahorne (*Acer campestre*)
2 Hainbuchen (*Carpinus betulus*)
2 Holzbirnen (*Pyrus communis*)

Pflanzqualität: ~~20 Sträucher auf 100 m² Fläche, 100 cm Höhe~~
Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung: 3-jährig

Pflanzflächen 3 und 4:

~~Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Ansäen von Wildblumen und Magerrasen und Anpflanzung von Obstgehölzen auf Fläche 3 und Wildrosen auf Fläche 4 zu gestalten. Düngung und ist nicht erlaubt.~~

~~Obstbaumschnitt erfolgt nicht. Mahd erfolgt zweimal im Jahr nach der Hauptblütezeit.~~

- 1.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind Wildblumen anzusäen und Bereiche als Magerrasen zu entwickeln.

Für das Anpflanzen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden.

Arten:	Obstgehölze 2. Wuchsordnung: 20 Obstbäume alter mecklenburger Sorten veredelt: Apfel, Birne, Schattenmorelle, 2 Nußbäume (Juglans regia) Wildrosen (Rosa spec.)
Pflanzqualität:	Gehölze 2. Wuchsordnung: Stammumfang 12 cm Sträucher: 20 Sträucher auf 100 m² Fläche, 100 cm Höhe Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 10 m untereinander anzupflanzen.
Pflanzqualität:	Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung, Es ist je 100 m² Grünlandfläche ein Obstbaum anzupflanzen.

Arten:

- Apfelsorten (Malus spec.):
 - „Mecklenburger Königsapfel“,
 - „Mecklenburger Orangenapfel“,
 - „Doppelmelone“,
 - „Doppelter Nonnenapfel“,
 - „Gelber Richard“
 - „Prinzenapfel“
 - „Doberaner Renette“
 - „Träubchenapfel“
- Birnensorten (Pyrus spec.):
 - „Augustbirne“,
 - „Grumbkower Butterbirne“
 - „Goldrenette Römischer Kikker“
 - „Gräfin von Paris“
 - „Wallbirne“
 - „Klevenowsche Birne“.
- Kirschsor ten (Prunus spec.):
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
 - „Hedelfinger Riesenkirsche“
 - „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.):
 - „Frühe Fruchtbare“,
 - „Italienische Zwetsche“.

Pflanzfläche 5:

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist:

- a) soweit diese als Sukzessionsfläche ausgewiesen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Mahd erfolgt nur dann, wenn es als Pflegemaßnahme notwendig erscheint.
- b) soweit diese mit Anpflanzungsgeboten für lockere Gehölzpflanzungen ausgewiesen ist, sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Rotbuche (*Fagus silvatica*),
Lärche (*Larix decidua*),
Roteiche (*Quercus borealis*),
Stieleiche (*Quercus robur*)

Fichte (*Picea abies*) *nur vereinzelt*
Kastanie (*hippocastanum*) *als Randbepflanzung*
Lärche (*Larix decidua*) *nur vereinzelt*

Pflanzfläche 7:

Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenrosen (*Rosa spec.*)
Weißdorn (*Crataegus oxycantha*)
Wilde Kirsche (*Carasus avium*)
Holunderarten (*Sambucus spec.*)

Pflanzflächen 8 – 14:

ein Baum je Pflanzfläche:

Arten: ~~Schwedische Mehlbeere (*sorbus intermedia*)~~
~~Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)~~
~~Tulpenbaum (*Liriodendron*)~~
~~Lärche (*Larix decidua*),~~

Pflanzqualität: ~~1. Wuchsordnung, 3-jährig~~

Private Grünflächen:

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauses ist auf den Grundstücken mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Falls eine Einfriedung mit Hecken erfolgt, sind nur die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Flachdächer (z.B. Carports) sind mit Grasdach anzulegen oder dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

2.1 Einzelbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je Grundstück ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauses ist auf den Grundstücken mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Hecken als Einfriedung

Für Einfriedungen von Grundstücken durch Hecken sind nur nachfolgende Arten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

2.3 Dachbegrünung

~~Flachdächer (z.B. Carports) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Grasdach anzulegen oder dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

IV. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES IN DER GEMEINDE ALT METELN IN DER GEMARKUNG BÖKEN FLUR 1

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage einer Streuobstwiese

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Es ist außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 5 der Flur 1 der Gemarkung Böken eine Streuobstwiese anzulegen. Dafür ist eine Fläche von etwa 5.800 qm dauerhaft zu sichern.



Abb. 1: Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5 der Gemarkung Böken Flur 1

Es sind für die Ausgleichsfläche heimische und standortgerechte Obstgehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 14/16 cm
Stammumfang mit Verankerung,

Arten:

- Apfelsorten (Malus spec.):
 - „Mecklenburger Königsapfel“,
 - „Mecklenburger Orangenapfel“,
 - „Doppelmelone“,
 - „Doppelter Nonnenapfel“,
 - „Gelber Richard“
 - „Prinzenapfel“
 - „Doberaner Renette“
 - „Träubchenapfel“
- Birnensorten (Pyrus spec.):
 - „Augustbirne“,
 - „Grumbkower Butterbirne“
 - „Goldrenette Römischer Kikker“
 - „Gräfin von Paris“
 - „Wallbirne“
 - „Klevenowsche Birne“.
- Kirschsorten (Prunus spec.):
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
 - „Hedelfinger Riesenkirsche“
 - „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.):
 - „Frühe Fruchtbare“,
 - „Italienische Zwetsche“.

Es sind insgesamt 40 Obstgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Es ist die Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss anzulegen, die instand zu halten ist.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind bei einem Ausfall von mehr als 10% Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Zudem ist ein Gehölzschnitt für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Frühestens nach dem 5. Standjahr erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch spontane Selbstbegrünung oder durch die Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche zweimal jährlich zwischen dem 01. Juli und 30. Oktober zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mahdgutes nicht vor dem 01. Juli durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

V. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (~~GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff~~) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Vom Auskunftersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

3. BODENSCHUTZ

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.

4. 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.

5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 für das Baugebiet berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird eine Teilaufhebung für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. IV durchgeführt, die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsflächen betrifft. Auf die nicht mehr erforderliche Ausgleichsfläche:

- mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder
- Reduzierung des Ausgleichsumfangs auf Grund der Überarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach HZE 2018 (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes),

kann in den Planfestsetzungen verzichtet werden. Für diese Flächen erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.