

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE WARNOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „NATurnahe Gärten Warnow“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (SO PFW) (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung privat genutztes Freizeitwohnen (PFW) dient dem Wohnen in der Freizeit zu Zwecken der Erholung für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt eines bestimmten Besitzers/Personenkreises auf ansonsten gärtnerisch genutzten Flächen.
- 1.2 In dem Sondergebiet privat genutztes Freizeitwohnen (PFW) sind allgemein zulässig:
 - Wochenendhäuser,
 - Stellplätze.
- 1.3 Wohngebäude, die der Dauerwohnnutzung dienen, sind unzulässig.

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

2.1 zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf maximal 50 m² betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendhäuser bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 25 m² unberücksichtigt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

- 2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wird definiert und darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Wegefläche betragen. (die Höhe wird im Rahmen des weiteren Verfahrens bestimmt)
- 2.2.2 Die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

- 2.2.3 Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Im Plangeltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

- 4.1 Stellplätze sind als offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
- 4.2 Im Sondergebiet privat genutztes Freizeitwohnen (PFW) ist je Grundstück nur ein Geräteschuppen oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 25 m² zulässig.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und mit Gehrechten werden zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Ver- und Entsorger in unterschiedlichen Breiten festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R 1) in einer Breite von 6,00 m zugunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Niederschlagswasserentsorgungsleitung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.
- 5.3 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R 2) in einer Breite von 4,00 m zugunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, unterirdische Kabel zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.
- 5.4 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R 3) in einer Breite von 4,00 m zugunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst im Plangebiet den Schutzstreifen des Trinkwassergrundstücksanschlusses.

6. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist zur Sicherung des ausreichenden Schallschutzes ein Lärmschutzwall bahnbegleitend in einer Höhe bis zu 3,00 m über Schienenoberkante vorzusehen.

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

6.2.1 Zusätzlich sind lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen.

6.2.2 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zugrundeliegende maßgebliche Außenlärmpegel ohne Lärmschutzwall



Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in 2 m über Grund



Abb. 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A in 5 m über Grund

Zugrundeliegende maßgebliche Außenlärmpegel mit Lärmschutzwall



Abb. 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A in 2 m über Grund

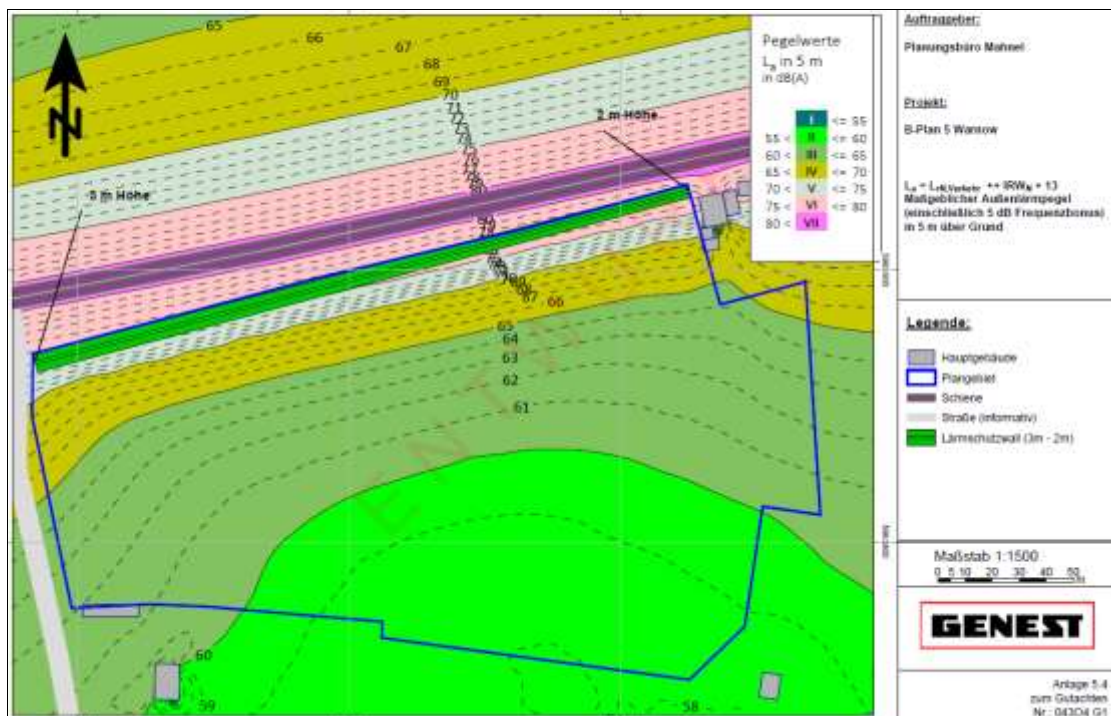


Abb. 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in 5 m über Grund

7. HÖHENLAGE (9 Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:
Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der nächstgelegenen angrenzenden privaten Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Gehrecht) oder aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln.
- 7.2 Für den Fall, dass die Höhenpunkte genutzt werden, gilt für die Bemessung der Höhenlage:
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils.
 - Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 7.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen (entweder angrenzende private Erschließungsfläche oder durch Ermittlung bestimmt). Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Anmerkung:

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nicht festgelegt. Einfriedungen sind lediglich als heckenhafte Einfriedungen zulässig. Ggf. wird eine gesonderte Gestaltungssatzung für die Gestaltung der einzelnen Parzellen erstellt.

III. GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ und mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind Gehölze in heimisch standortgerechten Arten (im nördlichen Plangebiet auf dem Schallschutzwall) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist die Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls zulässig.

Anmerkung:

Festsetzungen zu den privaten Grünflächen werden im weiteren Planverfahren ggf. ergänzt.

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

Anmerkung:

Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, weil es sich um eine anthropogen beeinflusste Fläche, die auch weiterhin für den Erholungsaufenthalt genutzt werden soll, handelt.

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

Anmerkung:

Festsetzungen zu Anpflanzungen werden im Weiteren ergänzt. Maßgeblich handelt es sich um Anpflanzungen von Obstgehölzen. Eine gesonderte Regelung wird nicht als erforderlich angesehen.

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

Anmerkung:

Vorhandene Obstgehölze sollen erhalten werden. Gesonderte Festsetzungen werden hierfür nicht getroffen. Dies wird im weiteren Verfahren entsprechend geregelt.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Rostock. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

4. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wiederhergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht

gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch 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.

5. 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

- 6.1 Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchzuführen.
- 6.2 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 6.3 Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.