

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum

Bebauungsplan Nr. 2
für den Bereich westlich Neu Zachuner Weg

der
Gemeinde Alt Zachun



ENTWURF

AUGUST 2022

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 und Abs. 6 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

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 Höhe der Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße (Neu Zachuner Weg) in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt.
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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Ver- und Entsorgungsträger sowie der nördlichen und westlichen Anlieger,
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der für die Unterhaltung des östlich angrenzenden Gewässers 2. Ordnung (LV77H/03) zuständigen Trägerschaft zu belasten.
- 3.2 Die Flächen GFL2 und GFL3 sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der nördlichen Anlieger zu belasten.

4. Grünflächen / Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB)

- 4.1 In den privaten Grünflächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Die Fläche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Bauliche Anlage sind unzulässig.
- 4.2 In den Wohngebietsflächen mit Erhaltungsgebot ist ein Kronentraufschutzstreifen als Rasen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlage sind unzulässig.

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

- 5.1 An der Nordgrenze des Flurstücks 143/2 (Flur 1, Gemarkung Alt Zachun) sind in 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze 9 Stk. Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme entsprechend Baumschutzkompensationserlass bzw. aus Artenschutzgründen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Vorzusehen sind eine Grube mit 1,5 m Tiefe sowie ein fester Gießrand. Nach der Fertigstellungspflege ist eine

Entwicklungspflege von 4 Jahren vorzusehen. Abgegangene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Baumschul-Ersatzlieferungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Verbißschutz ist vorzusehen.

- 5.2 Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ werden aus dem Ökokonto LUP 043 Naturwald „Liepe II“ 2052 KfÄ/m² zugeordnet. Der Vertrag ist der unteren Naturschutzbehörde mit Vorliegen zuzusenden.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
2. 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.
3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz 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 Metaldacheindeckungen zulässig.
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.
4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk oder Putzflächen auszuführen.
Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz).
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 %
 Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen 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. hellen bis hellbraunen Holztönen) auszuführen.
Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).
5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 0,50 m über der mittleren Höhe der Fahrbahn der öffentlichen Erschließungsstraße (Neu Zachuner Weg) in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt nicht überschreiten.

6. Staffelgeschosse sind unzulässig.
7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden oder 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.

Hinweise

Artenschutz

1. Reptilien / Amphibien: Solange das Vorkommen 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 vorzusehen.
2. Die Suche, das Abfangen und Umsetzen von Tieren sind nur von fachlich geeigneten Personen vorzunehmen. Ein (Wieder-)Einwandern von Tieren in die Baufelder ist dann zu verhindern (Amphibienschutzzaun zum Graben / zur Baumhecke). Vorgefundene Tiere sind nur in Areale umzusetzen, wo kein erhöhtes Tötungsrisiko besteht und geeignete Lebensräume bestehen (hier nördlicher Randbereich des Flurstücks - Ackerrandstreifen). Bei Funden ist der nördliche Ackerstreifen zur Erweiterung des Lebensraumes um 5 m zu verbreitern (Gemarkung Alt Zachun, Flur 1, Flurstück 143/2).
3. Brutvogelarten: 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./29. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen. Vergrämnungsmaßnahmen wie Flatterbänder in einem Raster von 20x20m besitzen nur eine begrenzte Wirkungsdauer von etwa 4-6 Wochen. Weitere Maßnahmen in der zeitlichen Streckung wären durch die ökologische Bauleitung festzulegen und sind mit der uNB des Landkreises abzustimmen.
4. Erfolgt die Baufeldfreimachung in der Brutzeit, ist daher eine ökologische Bauleitung unabdingbar, die auch die Fläche vor Baubeginn in der Brutzeit nochmals prüft, dies dokumentiert und der uNB des Landkreises unaufgefordert einreicht.
5. Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.
6. Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchengehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz in der Begründung sind zu beachten