Gemeinde Pritzier, Amt Hagenow-Land

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg

- Entwurf Stand November 2022 -

I. Städtebauliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungseinschränkungen in den WA-Gebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen regelhaft unzulässig.

1.2 Ausschluss von Nutzungen in der privaten Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1 Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird für alle Baugebiete festgesetzt, dass Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Für die einzelnen Baugebiete werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Teilbaugebiet 1.1:	38,00 m NHN
Teilbaugebiet 1.2:	39,00 m NHN
Teilbaugebiet 1.3:	38,00 m NHN
Baugebiet 2:	37,50 m NHN
Baugebiet 3:	37,00 m NHN

<u>Hinweis:</u>

Bei der Definition der Geschosse ist die seit dem 18.04.2006 gültige Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern anzuwenden, mit der dort in § 87 Abs. 2 BauO M-V vorgegebenen Definition eines **Vollgeschosses**.

2.2 2. Vollgeschoss unter Dachschräge

Beim Bau eines 2. Vollgeschosses ist dieses nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 1.000 qm groß sein. Als Ausnahme ist es zulässig im Baufeld 2 Baugrundstücke für Einzelhäuser mit mindestens 800 qm Grundstücksgröße zu bilden. Bei dem Bau von Doppelhaushälften muss das jeder Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Größe von mindestens 600 qm haben.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

5. Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwall

§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 25a und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche östlich des Teilbaugebietes 1.3 ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ein mit Laubgehölzen zu bepflanzender Lärmschutzwall anzulegen. In dem nördlichen Teil des Lärmschutzwalls zwischen dem mit B und C in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Wallhöhe von mindestens 3,50 m über dem gewachsenen Boden zu errichten. In dem südlichen Teil zwischen dem mit A und B in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Wallhöhe von mindestens 4,50 m über dem gewachsenen Boden anzulegen. Alternativ ist in diesem Bereich eine Wall-, Wandkombination zulässig mit einer Gesamthöhe von 4,50 m, wenn der bepflanzte Wall eine Mindesthöhe von 3,50 m hat.

6. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Gasleitung

In der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Planweg A (neben dem RRB) und dem Sportplatz ist der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Bereich mit einem Leitungsrecht für eine Gasleitung (LWL-KSR-Anlage) der Firma GasLine GmbH mit einem 2,0 m breitem Schutzstreifen zu belasten.

6.2 Stromkabeltrasse

In dem allgemeinen Wohngebiet des Baufeldes 3 und in der öffentlichen Grünfläche, südöstlich des RRB, ist der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten eines unbekannten Leitungsträgers mit einem 2,0 m breiten Schutzstreifen zu belasten.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1. Dachneigungen im WA-Gebiet

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für eingeschossige Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 25° betragen muss. Als Ausnahme ist bei Gründächern eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben, Wintergärten, Garagen, Carports oder baulichen Nebenanlagen.

2. Farbe und Materialien der Dacheindeckungen der Hauptgebäude

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für die Hauptgebäude in den Wohngebieten wird festgesetzt, dass für das Hauptdach, bzw. die Hauptdächer nur Betondachsteine und Tondachziegel in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, Schwarz oder eine Mischung dieser Farben zulässig sind.

Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben, Wintergärten, Garagen, Carports oder baulichen Nebenanlagen.

3. Außenwandmaterialien

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die Errichtung von Hauptgebäuden mit Außenwänden aus Blockbohlen ist unzulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

1.1 Baumanpflanzungen im Straßenraum

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Straßenbäumen sind klein- oder mittelkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang

12 – 14 cm der Artenliste 1 zu pflanzen. Bei Abgang einer dieser Bäume ist am gleichen Standort ein Ersatzbaum der Pflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12 – 14 cm der Artenliste 1 zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen können in jeder Richtung um bis zu 3,00 Meter von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen, wenn dieses aufgrund der geplanten Grundstückszufahrten erforderlich ist.

1.2 Baumanpflanzungen in den Grünflächen

An den in der Planzeichnung drei festgesetzten Standorten in der Grünfläche im Norden des Plangebietes sowie an den vier festgesetzten Standorten in der Grünfläche nordöstlich des Regenrückhaltebeckens sind mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzqualität Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 – 18 cm der Artenliste 2 zu pflanzen. Bei Abgang einer dieser Bäume ist eine Ersatzpflanzung in der gleichen Pflanzqualität aus der Artenliste 2 vorzunehmen.

1.3 Gehölz- und Baumanpflanzungen auf dem Lärmschutzwall

Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und kleinkronigen Laubbäumen zu begrünen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm und Heister, mindestens 2x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art der Artenliste 3, die Pflanzung der Heister in Einzelstellung mit Laubbäumen aus der Artenliste 4 erfolgen. Neben Leitgehölzen sind je nach Pflanzschema Leerstellen im Pflanzraster zu belassen, damit die Gehölze ausreichend Ausbreitungsraum vorfinden. Die Heister sind mit Schrägpfählen zu fixieren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.4 Gehölzanpflanzungen im Baufeld 3

An dem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von Gehölzen am südlichen Rand von Baufeld 3 sind heimische, standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 3 in der Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1	**Artenliste 2**
Pflanzqualität: *Ballenware, 3 x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12 – 14 cm*	Pflanzqualität: *Ballenware, 3 x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 – 18 cm*

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis syn. pyraster	Wildbirne

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Artenliste 3

Pflanzqualität: *Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm*

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	Hundsrose

Artenliste 4

Pflanzqualität: *Heister, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm*

Botanischer Name	Deutscher Name
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis syn. pyraster	Wildbirne
Acer campestre	Feldahorn

IV. Hinweise

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf u.a. bodenbrütende Arten sind die Erschließungsarbeiten und bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. bzw. 29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen.

2. Pflanzliste

Neben den Artenlisten ist für Baumanpflanzungen im Plangebiet die „*Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schallsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern*“ zu beachten.

Stand: November 2022

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun / B. A. Igor Becker