

# TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03) GEMÄÙ § 13b BauGB

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 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.
- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

#### **2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:**

- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.  
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

2.2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

## **3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

## **4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

## **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Breite der Zufahrten darf eine Breite von je 4,0 m nicht überschreiten.

## 6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis der nachfolgend aufgeführten Höhenlage (m über NHN) zur Angleichung an die Höhenlage der Erschließungsstraße zulässig:

Parzelle	Geplante durchschnittliche Höhe GOK Parzelle
3	19,3
4	18,9
5	18,7
6	18,2
7	18,4
8	18,7

Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

- 6.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

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

- 7.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109<sup>1</sup> sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 7:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräum e in Krankenanst alten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

- 7.2 Bei allen Wohngebäuden (außer den 5 östlichsten Wohngebäuden östlich der Planstraße) sind die Schlafräume an der West-, Nord- und Süd-Fassade mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung darf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich III bzw. 30 dB im Lärmpegelbereich II nicht verschlechtern. Falls sich durch die abschirmende Wirkung der Bebauung in der ersten Reihe an der Landesstraße L03 die schalltechnischen Verhältnisse für die Wohngebäude in der 2. Reihe verbessern, kann gegebenenfalls in der 2. Reihe auf eine Lüftungseinrichtung verzichtet werden. Gegebenenfalls ergeben sich für die straßenabgewandte Fassade der ersten Reihe und die gesamte zweite Reihe auch geringere Lärmpegelbereiche. Dies ist durch einen schalltechnischen Nachweis im Einzelfall nachzuweisen.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "AW" gemäß Planzeichnung – Teil A ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

## **8. HÖHENLAGE**

**(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 8.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 8.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante 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.

## **II. 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 BauGB)**

### **1. GRÜNFLÄCHEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **1.1 Private Grünfläche – Ortsrandgrün**

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Anpflanzungen von Sträuchern wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt VI.8 verwiesen.

Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

#### **1.2 Private Grünfläche – Schutzgrün**

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

### **2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **2.1 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes**

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist, bis auf die mit der Planung berücksichtigten Eingriffe, innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, unzulässig.

## 2.2 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) sind drei Ausgleichspflanzung zu erbringen. Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum Nr.: 28, 52) sind insgesamt drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Ortsrandgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für die sechs Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

## 3. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 3.1 Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.



Abb. 1: Darstellung Baumbestand, Eingriffe und Neuanpflanzungen

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

#### **1. DÄCHER**

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind die gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen.
- 1.2 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Glänzende, glasierte oder reflektierende Deckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.3 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 1.4 Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.5 Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen einschließlich überdachte Stellplätze sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

#### **2. FASSADEN**

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind aus Sichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk, ungemustertem Putz oder als konstruktives Fachwerk herzustellen.
- 2.2 Sichtmauerwerk ist aus ungenarbtten Ziegeln in rotem, gelbrotem oder rotbraunem Farbton auszuführen.
- 2.3 Geschlammte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot herzustellen.
- 2.4 Geputzte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot zulässig.
- 2.5 Die Außenwände sind auch als Kombination der Außenwandgestaltung aus ziegelsichtigem Mauerwerk mit mindestens 2/3 Anteil der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite oder geputzten Wandflächen mit maximal 1/3 Anteil der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig.
- 2.6 Holz ist zur Akzentuierung bis maximal 20 % je Fassadenseite zulässig.
- 2.7 Für Nebengebäude und Garagen sowie rückwärtige Anbauten sind zusätzlich auch Holzfassaden, auch naturbelassen oder in den Fassadenfarben wie für die Hauptgebäude, oder Stahl und Glas zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

#### **3. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Höhe von

1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Erschließungsstraße nur als Laubholzhecken (einheimisch) bis maximal 1,20 m Höhe in Verbindung mit Zäunen zulässig. Einfriedungen aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Für die Anpflanzung wird als Pflanzempfehlung auf die Festsetzung unter Punkt II.1.2 verwiesen.

#### **4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

4.1 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, von Versiegelung freizuhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

#### **5. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

#### **6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **IV. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

#### **FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen (ALVF 1 - Kalkgrubenablagerung, ALVF 2 – altholz- und müllhaltiger Bauschutt), die aufgrund der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet", GIG

Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 09.12.2021, ermittelt wurden.

Die beiden Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung – Teil A als Kennzeichnung übernommen.

Die bauschutthaltigen Schichten in den Altlastenverdachtsflächen ALVF 1 und ALVF 2 sind vollständig auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und unbelastete Böden Z0 (nach TR LAGA) einzubauen.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzsumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzsumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

## **V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz" vom 21.08.2009).

### **3. ANBINDUNG AN DIE DORFSTRAßE/ LANDESSTRAßE L 03**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten, die innerörtlich an die Dorfstraße/ Landesstraße L03 anschließen. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die Dorfstraße/ L 03 wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Dorfstraße/ Landesstraße (50 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RAS 06, Ziffer 6.3.9.3, ist anzuwenden.

## **VI. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

- 1.1 Es wird gutachterlich empfohlen, die stark bauschutthaltigen Auffüllungen nach Abtrag des vorhandenen Oberbodens gemäß der Darstellung der nachfolgenden Abbildung



Parzelle / Lage	BS	GOK aktuell	minimale Ø Höhe GOK Parzelle geplant
		m NHN	ca. m NHN
PZ 1	BS 29	20,61	20,7
PZ 2	BS 8	20,5	20,3
	BS 17	20,08	
PZ 3	BS 21	19,27	19,3
PZ 4	BS 20	18,94	18,9
	BS 24	18,44	
PZ 5	BS 9a	17,69	18,7
	BS 25	18,18	
	BS 28	17,66	
PZ 6	BS 26	17,87	18,2
	BS 27	17,71	
PZ 7	BS 22	18,38	18,4
PZ 8	BS 23	18,62	18,7
PZ 9	BS 19	18,73	18,7
PZ 10	BS 16	19,8	19,8
PZ 11	BS 18	18,86	18,8
PZ 12	BS 6	19,34	19,4
	BS 13	19,08	
PZ 13	BS 7	19,56	19,6
	BS 14	19,35	
PZ 14	BS 12	20,13	19,8
PZ 15	BS 11	18,63	18,6
PZ 16	BS 10	18,01	18,1
	BS 5a	18,11	
Planstraße B, PZ 2	BS 15	19,97	-
	<b>Mittelwert</b>		
	<b>Min</b>		
	<b>Max</b>		

**Abb. 3:** Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)

Die auf den Flächen vorhandenen Betonplatten sollen abgebrochen werden.

Beton-RC-Material (Schicht 3a), das als Z0- bis Z1.1-Material nach TR LAGA eingestuft wurde, ist separat von anderen Schichten auszuheben und für den späteren Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung von Rohrgräben unterhalb der Forstschuttschicht, auf Haufwerk zwischenzulagern.

Oberboden sollte nur im Bereich der Hausgärten – außerhalb der geplanten Bebauung – wieder aufgefüllt werden.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauarbeiten sollte mit einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (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.

- 1.2 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

## **2. 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.

## **3. 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.

## **4. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

## **5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN**

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Bauaufreimung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist 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.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

- 7.1 Soweit nicht anders geregelt, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.
- 7.2 Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

### **8. PFLANZEMPFEHLUNG**

Vorzugsweise sind für die Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß Punkt II.1.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### **9. EXTERNE AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

---

<sup>1</sup> Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 4109: 1989-11 und DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau sowie DIN 18005-1 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau", auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.