

Stadt Grevesmühlen

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Grevesmühlen über
den Bebauungsplan Nr. 44 "Schulcampus "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulcampus “ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulcampus sind Schulgebäude einschließlich der erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen zulässig.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte “ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Flächen für den Gemeinbedarf wird der festgesetzte Höhenpunkt in der Fahrbahnmitte des Ploggen-seerings festgelegt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Auf dem Schulgelände ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen über 50 Metern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von

Außenbauteilen erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

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

mit

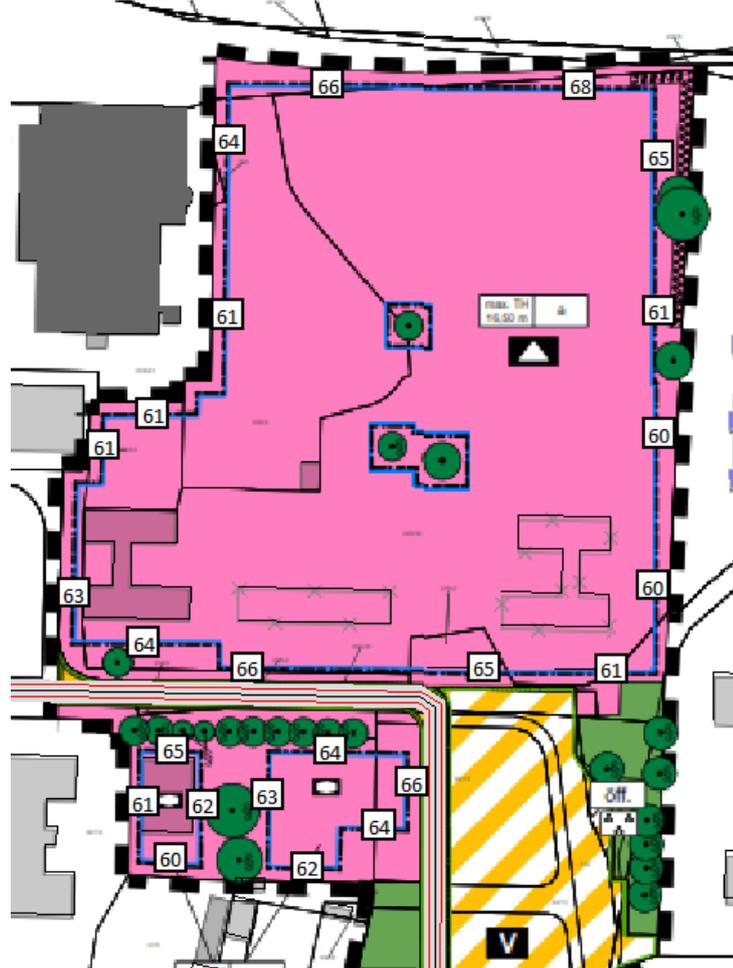
$R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.



An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werde.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Die energetische Summation der Schallemissionen aller haustechnischen Aggregate muss folgende Anforderung erfüllen:

$$L_{WAr} \leq 73 \text{ dB(A)}$$

L_{WAr} stellt den energetisch summierten Schalleistungsbeurteilungspegel der einzelnen Aggregate dar und wird wie folgt gebildet:

$$L_{WAr} = 10 \lg \left(\sum_{i=1}^N 10^{0,1 * L_{WAr,i}} \right)$$

$L_{WAr,i}$ repräsentiert den Schalleistungsbeurteilungspegel eines einzelnen Aggregates und ergibt sich in Anlehnung an die TA Lärm folgendermaßen:

$$L_{WAr,i} = 10 \lg * \frac{1}{T_r} * 10^{0,1 * (L_{W,j} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})}$$

Mit

T_r Beurteilungszeitraum

$L_{W,j}$ Schalleistungspegel in der Teilzeit T_j

$K_{T,j}$ Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit gemäß TA Lärm

$K_{I,j}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit gemäß TA Lärm

$K_{R,j}$ Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschlag) gemäß TA Lärm

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass auch bei höheren Schallemissionspegeln die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis ist auf der Grundlage der TA Lärm zu erbringen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

5. Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
- Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata „Greenspire“ – Amerikanische Stadtlinde

Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

6. Erhalt von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist eine Fällung der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art als Hochstamm mit Drahhallen, 4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Versickerung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind 30 % der befestigten Schulhofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

7.2 Biologische Baubegleitung

Bevor Gebäude abgerissen werden dürfen, ist unmittelbar vor Abriss eine erneute Besatzkontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.

7.3 Bauzeitenfenster

Die Fällung von Bäumen ist außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 31.10. durchzuführen.

7.4 Minimierung von Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung des Gehölzbestandes sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

8. Dächer

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigungen bis 10° zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

9. Fassaden

Für Außenwände der Hauptgebäude gilt: mindestens 50% der opaken (lichtundurchlässigen) Gebäudehülle sind mit einem orange-roten Ziegelstein-Sichtmauerwerk (Vollstein oder Riemchen) zu gestalten.

IV. HINWEISE

Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

Schutz des Bodens vor Vergeudung

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Einsichtnahme von Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.