

SATZUNG DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH, SÜDLICH UND ÖSTLICH DES NEUEN WEGES IN SCHLAGSDORF

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil A : Planzeichnung M. 1: 750



Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. = max. Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
FH max. = max. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. BAUEINTE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

4. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)

Grünflächenzahl
Straßenverkehrsfläche, öffentlich V1 - V2
Straßenverkehrsfläche, privat V3
Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG)

Trafo

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Trinkwasserleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG)
Elektroleitung, unterirdisch
Druckrohr-Schmutzwasserleitung, unterirdisch

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

Grünfläche, privat
Zweckbestimmung
Hecke erhalten
Streubewiese erhalten
Streubewiese neu
Erhaltung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern sowie Grünland

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung Bäume
Erhaltung Sträucher

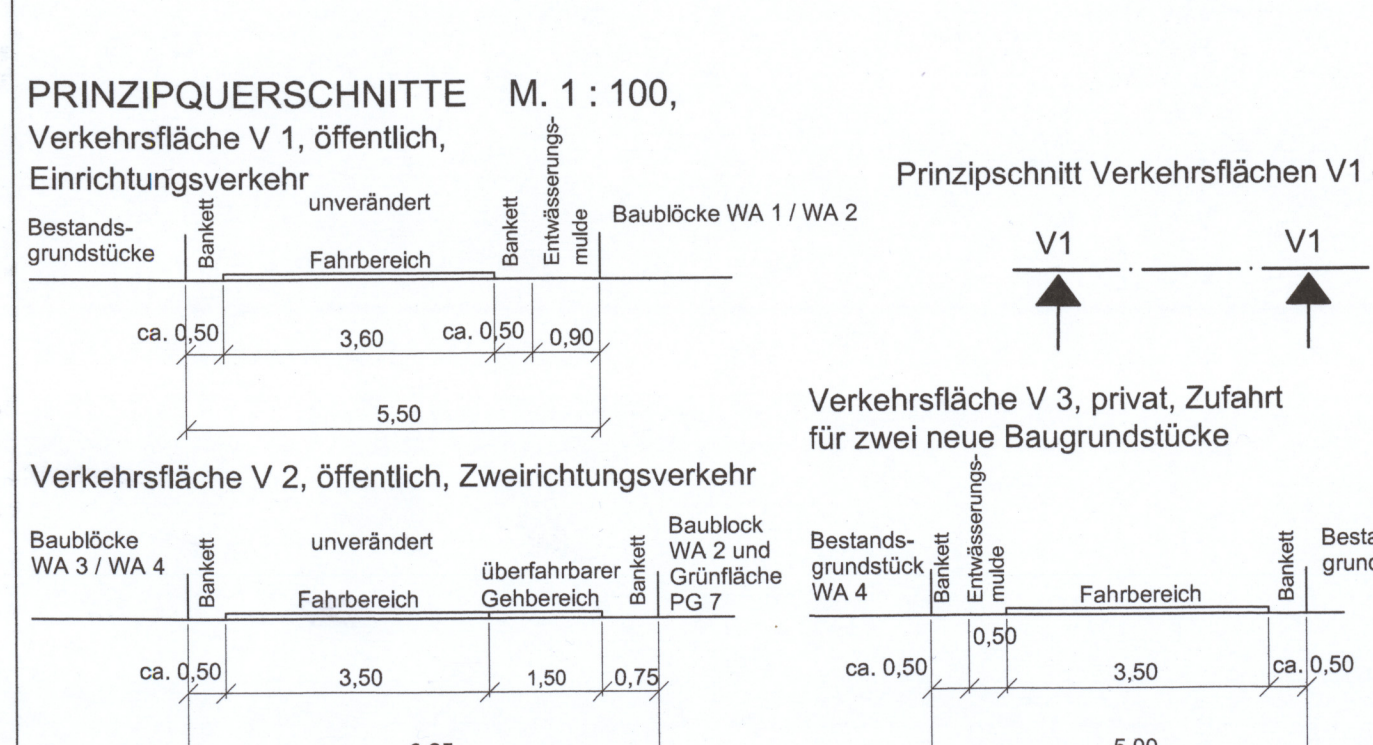
9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltaföhrdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauBG)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
GFL 1, Trinkwasserleitung, zu Gunsten des Zweckverbandes Radegeest
GFL 2, Elektroleitung, zu Gunsten der WEMAG AG
GFL 3, Elektroleitung, zu Gunsten der WEMAG AG
GFL 4, für stadttechnische Ver- und Entsorgungsbetriebe
GFL 5, für private Druckrohr-Schmutzwasserleitung, zu Gunsten Flurstück 301
GF_A, für die Allgemeinheit
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauBG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 BauNVO)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung
vorhandene Bebauung
abzubrechende Gebäude
Geländeaufschüttung bis auf Höhe der Verkehrsfläche V2
Mülltonnenstellplatz
Ramkernsondierungspunkt
Höhenbezugspunkt, HRP 46,70 m
Lagesystem: ETRS89 UTM
Höhenstempel: DHHN92 (NHN)
NUTZUNGSSCHABLONE
WA 1,2
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Metern
max. Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
max. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauBG)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 BauNVO)

PRINZIPQUERSCHNITTE M. 1: 100, Verkehrsfläche V1, öffentlich, Einrichtungsverkehr



Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, Ausschlüsse von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.1 Entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche sowie soziale Zwecke.
Die Entsprechung § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen für kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2 Die Entsprechung § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Die Nutzung von Räumen in Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

1.4 In den im Allgemeinen Wohngebiet Bau 1 bis WA 3 sowie WA 5 zulässigen Wohngebäuden sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.5. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauBG wird festgesetzt, dass im Bereich der Baublocke WA 3 und WA 4 mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen erst begonnen werden darf, nachdem der Nachweis erbracht wurde, dass vor der dazu notwendigen Geländeauffüllung (siehe Festsetzung 2.5) die bodenformende Stoffe aus den anstehenden Böden entfernt und die einseitigen Böden auf ihre Eignung untersucht wurden. Solten Böden nicht geeignet sein, sind sie zu entfernen.

Dabei haben Böden, die unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu liegen kommen, den Zonierungswert Z0 gemäß der LAGA-Mitteilung Z0, Technische Regeln Böden, zu erfüllen. Böden, die für durchwurzelbare Bodenschicht vorgesehen sind, haben den Anforderungen gemäß § 12 i.V.m. Anhang Nr. 4 BBodSchV zu entsprechen. Böden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind zu entfernen und gemäß ihrer Verwertungsklasse zu entsorgen oder aber in Bereichen mit technischer Funktion (d.h. z.B. unterhalb von Straßen und Gebäuden) wieder einzubauen.

Die Bodenuntersuchungen dienen insoweit gleichzeitig zur abfallrechtlichen Deklaration der Böden. Die Beschaffenheit der neu einzubringenden Böden und die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht müssen sich an der natürlichen Umgebung orientieren.

1.6 Im Baublock WA 3 dürfen die zur Geländeauffüllung in den Baublocken WA 3 und WA 4 vorgesehene Böden zwischengelagert werden, sofern die Anforderungen zur Untergrundunterrichtung für die Lagerfläche nach Festsetzung 1.5 erfüllt sind. Es dürfen nur Böden zwischengelagert werden, der nachweislich unbelastet sind. Bei dieser Entsprechung des Bebauungsplanes zulässigen Zwischengelagerung von Böden für die Geländeaufschüttung im Plangebiet handelt es sich um einen Lagerplatz, der gemäß § 2 Abs. 1 LBAuO M-V eine bauliche Anlage ist. Sofern die Freigrenzen des § 81 Abs. 1 Nr. 8 LBAuO M-V zur Lagerung von Böden überschritten werden, ist ein Bauantrag zu stellen. Im Rahmen des Bauantrags für diese Zielsetzung der Böden zum Einbau in den Baublocken WA 3 und WA 4 im Plangebiet sind Angaben zum zeitlichen Rahmen der Zwischengelagerung, Angaben zu Flächenmarken und zu maximalen Lagermengen sowie eine Vorgangsbeschreibung erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Mindestgröße der Wohnbaufläche (rote Fläche) auf einem Baugrundstück beträgt:

- im Baublock WA 1 mindestens 700 m²
- im Baublock WA 2 mindestens 800 m²
- im Baublock WA 3 mindestens 670 m²
- im Baublock WA 5 mindestens 900 m²

2.2 Als erster Bezugspunkt für die Baublocke WA 1 bis WA 4 für die Festsetzung der Höhenlage wird die Mitte der Fahrbahn des angrenzenden Neuen Weges im Bereich der Mitte der angrenzenden Wohnbaufläche des Baugrundstückes definiert. Als unterer Bezugspunkt für den Baublock WA 5 für die Festsetzung der Höhenlage wird die höchste Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche V3 (46,70 m, Höhenstempel DHHN 92 - NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Bezugspunkt, Unterem Bezugspunkt und den äußeren Schritten von Außenwänden und der Dachhaut (Oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Bezugspunkt, als Unterem Bezugspunkt, und dem First bzw. oberstem Punkt des Daches (Oberer Bezugspunkt).

2.3 In den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublocken WA 1 und WA 2 darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 5,00 m und die Firsthöhe das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwände.

2.4 In den als Allgemeine Wohngebiet gekennzeichneten Baublocken WA 3, WA 4 und WA 5 darf die Firsthöhe der Gebäude das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

2.5 In den Baublock WA 3 ist im gekennzeichneten Bereich (Geländeaufschüttung bis auf Höhe der Verkehrsfläche V2) nach Abbruch des Bestandsgebäudes (bestehende Produktionshalle) das Gelände zur Niveauangleichung an den Neuen Weg (V2) bis auf Höhe dieser angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche des Neuen Weges (V2) anzuebnen. Es hat fortährend eine einheitliche Geländemodellierung durch eine weitere Geländeauffüllung, abtiefend nach Norden in Richtung der Sohle der privaten Grünfläche PG 6, zu erfolgen. Ein Verfüllen über den Böschungsanstieg der privaten Grünfläche PG 6 ist nicht zulässig. An der Grenze zwischen Baublock WA 3 zu WA 4 ist im Baublock WA 4 eine Geländeabstufung zu errichten. Die Geländeaufschüttung in den Baublocken WA 3 und WA 4 dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

2.6 Für den Baublock WA 3 wird festgesetzt, dass die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche V2 Neuer Weg im betreffenden Straßenschnitt aufweisen muss.

3. Bauweise und Einordnung von Gebäuden und Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG und §§ 23 und 23 BauNVO)

3.1 Für den Plangebietsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Plangebietsbereich ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

3.3 Für die Geh- und Eingangsbereiche dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis max. 2,00 m Tiefe und in einer maximalen Breite von 4,00 m überbaut werden. Dies gilt nicht für die Bereiche, die an Bereiche mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angrenzen.

3.4 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze, sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen bis zur künftigen Flurstücksbreite, und den angrenzenden Verkehrsflächen Neuer Weg (V1, V2 und V3) sowie in den Bereichen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht zulässig.

3.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen über die festgesetzten Baugrenzen bis zu den Grenzen der Baulinien vortreten.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche im Bereich des Kronenraumbereiches (Kronenbereich + alleits 1,50 m) des festgesetzten zu erhaltenen Bäume und die Bereiche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauBG)

4.1 Die in den festgesetzten privaten Grünfläche PG 1, PG 2, PG 5 und PG 6 vorhandenen Hecken sowie die vorhandene Streubewiese in der privaten Grünfläche PG 3 sind zu erhalten.

4.2 Die in den Baublocken WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in der privaten Grünfläche PG 7 festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

4.3 Es wird festgesetzt, dass in den Baublocken WA 1 und WA 2 die nordwestlich angrenzende, vorhandene Hecke PG 1 südöstlich des Neuen Weges V1 je Baugrundstück für eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m durchbrochen werden darf. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage des Heckendurchbruchs kann bis zu 17 m versetzt werden.

4.4 Oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) der zu erhaltenen Bestandsbäume in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 4 sind unzulässig.

4.5 Notwendige Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind nur aus Pflaster mit Fugen, Verbundpflaster, wassergebundenen Oberflächen, Rasengittersteinen oder Schottersteinen zulässig. Einreichend sind nötige Zufahrten zu Baugrundstücken im Bereich von Bäumen nur aus wasserdruchlässigem Material zulässig.

4.6 Der notwendige Ausbau der Verkehrsfläche hat im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) des zu erhaltenen Baumes im Baublock WA 4 wurselchon zu erfolgen.

4.7 Die in den Baublocken WA 3 und WA 4 zulässigen großflächigen Geländeaufschüttungen sind vom September bis März zulässig.

4.8 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser (ggf. nach Zwischenhaltung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolenanlagen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Entsorgung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf vom 23. August 1999). Ein Überlauf aus dem Versickerungssystem eines Baugrundstückes auf nachbarliche Grundstücke ist unzulässig.

4.9 Bei der Straßenbeleuchtung ist warmweißes Licht mit geringen Blauanteil im Spektrum 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Die Lichtentwurf soll von oben nach unten erfolgen. Blendung und Strahlung über die Bestimmungsbereich hinaus sind zu vermeiden.

Die Straßenleuchten sind so zu platzieren, dass Bäume und deren Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

5.1 Für die in den Baublocken WA 1 und WA 2 sowie PG 2 mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich (vorhandene Trinkwasserleitungen) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1, in der Breite von 3,00 m bis 7,35 m) zu Gunsten des Zweckverbandes Radegeest festgesetzt.

5.2 Für die in der privaten Grünfläche PG 2 und dem Baublock WA 1 mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich (Tratfassung und 20 kV- und 0,4 kV-Leitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2, in der Breite von 6,70 m bis 8,70 m) zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt.

5.3 Für die in dem Baublock WA 4 mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich (Elektroversorgungsleitung) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3, in der Breite von 0,90 m bis 3,00 m) zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt.

5.4 Im Bereich der privaten Verkehrsfläche V3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 4 in der Breite von 5,00 m bis 18,00 m) zu Gunsten der stadttechnischen Ver- und Entsorgung (z.B. Zweckverband Radegeest, private Druckrohr-Schmutzwasserleitung für Flurstück 301, WEMAG AG, Telekom Technik GmbH, HanseGas GmbH) sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GF_A) für die Allgemeinheit festgesetzt.

5.5 Für die in dem Baublock WA 5 mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich (Druckrohr-Schmutzwasserleitung) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 5 in der Breite von 0,90 m bis 3,00 m) zu Gunsten des Flurstücks 301 der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf, zum Zweck der Unterhaltung einer Druckrohrleitung, festgesetzt.

5.6 Die unter 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 benannten Bereiche sind von Bebauung und fahrerzeuglicher Begrünung frei zu halten.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauBG)

6.1 Im Bereich der privaten Grünfläche PG 4 ist, zur Ergänzung der nordöstlich angrenzenden, vorhandenen Streubewiese (PG 3), eine Streubewiese bestehend aus 8 hochstämmigen, einheimischen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- Für die in PG 4 neu anzulegende Streubewiese sind Arten aus der Sortenliste Alter Obstbäume entsprechend "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" unter II.14 auszuwählen.

- Folgende Vorgaben sind entsprechend der gültigen Hinweise zur Eingriffregelung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, 2018) bei der Anlage der neuen Streubewiese einzuhalten:

- Pflanzgröße der Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang
- Gewährleistung eines Gehölzalters für mind. 5 Jahre
- bedarfswiese Wässerung und Instandsetzung der Schutzbehälter
- Auslagerungsmenge auf mindestens fünf und stark geblühten Flächen im 1. - 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober, einschließliche Abfuhr des Mühlgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberfläche mit Messerkanten
- Verankern der Bäume sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen
- Abbau der Schutzbehälter frühestens nach 5 Jahren
- Bei Abgang sind die Bäume gleichmäßig zu ersetzen.

6.2 Die benannte Ausnahmemaßnahme ist ein Jahr nach der Fertigstellung des ersten Wohnhauses im Baublock WA 2 fertig zu stellen. Eine dreijährige Entwicklungsphase sowie die dauerhafte Unterhaltung der Pflanzungen sind sicher zu stellen.

6.3 Die unter 6.1 benannten Maßnahmen werden den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

6.4 Die im B-Plangebiet Nr. 6 festgesetzten Bäume sind bei Abgang zeitnah gleichwertig zu ersetzen. Dies gilt auch für die Bäume in den festgesetzten privaten Grünflächen PG1, PG2, PG3 (Obstbäume), PG5, PG6 und PG7.

7. Zuordnungsfestsetzungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

7.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes auszuweisen werden können, sind die Gemeinde Schlagsdorf ab, das entsprechende Kompensationsfordernis durch eine finanzielle Beteilung an der durch das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe initiierte Naturschutzmaßnahme Ökotoke "Renaturierung der Siedle nördlich des Woerzer Sees" kompensiert.

Das benannte Ökotoke befindet sich in der gleichen Landschaftszone wie der auszugleichende Ökotoke. Die Maßnahmen sind so zu gestalten, dass sie die Landschaftszone und die Baubeginn der Baumaßnahme zu erfüllen.

7.2 Die unter 7.1 benannte Maßnahme wird den Baugrundstücken innerhalb der Baublocke WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 des Bebauungsplanes zugeordnet.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

1. In den Baublocken WA 1 und WA 2 ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalm, Walmdach oder Mansarddach zulässig.

Satteldach, Krüppelwalm und Walmdach in diesen Bereichen müssen mit einer Dachneigung von 22° bis 50° errichtet werden. Für Mansarddächer ist eine Dachneigung von höchstens 65° zulässig.

2. In den Baublocken WA 3, WA 4 und WA 5 ist, ergänzend zu den Möglichkeiten aus 1., auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung < 22° zulässig. Zulässig sind in diesen Bereichen ebenfalls Putzsdächer.

3. Für Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und ähnlich Bauteilen sowie Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 22° zulässig.

4. Als Dachdeckung für Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dachziegel oder Dachsteine mit roten bis rotbraunen, anthrazit bis schwarzen oder dunkelgrünem Farbton anzuwenden. Zulässig sind ebenfalls Gründächer.

In den Baublocken WA 3, WA 4 und WA 5 sind auch Bahnenbälle (z.B. Blumenbahnen) oder Schindeln/Pflanzenbälle (z.B. Blumenbänke, beschichtete Kunststoff- und Metallplatten) in den in Satz 1 benannten Farben als Dachdeckungen zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen gelten die o. Festsetzungen aus den Sätzen 1 bis 3 nicht. Dachdeckungen mit glänzenden Oberflächen, z.B. glasierte Dachziegel, sind im Plangebiet unzulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallsdächern ist im Plangebiet nicht zulässig.

5.1 Gauen sind als Einzelgauben auszuführen. Als Abstand zwischen Ostang und Grat und Gaube ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Es müssen mindestens zwei Dachgauben vor der Gaube an der Traufe durchfahren.

5.2 Je Gebäude darf nur ein Zwerchgiebel angeordnet werden. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 40% der Traufbreite des Gebäudes betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter der Traufhöhe des Daches liegen.

5.3 Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf höchstens 60% der Traufbreite des Gebäudes betragen. Die Dachneigung von Satteldachgauben und Zwerchgiebeln muss in Art und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

5.4 In den als Allgemeine Wohngebiet gekennzeichneten Baublocken WA 3, WA 4 und WA 5 darf die Firsthöhe der Gebäude das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

5.5 In den Baublock WA 3 ist im gekennzeichneten Bereich (Geländeaufschüttung bis auf Höhe der Verkehrsfläche V2) nach Abbruch des Bestandsgebäudes (bestehende Produktionshalle) das Gelände zur Niveauangleichung an den Neuen Weg (V2) bis auf Höhe dieser angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche des Neuen Weges (V2) anzuebnen. Es hat fortährend eine einheitliche Geländemodellierung durch eine weitere Geländeauffüllung, abtiefend nach Norden in Richtung der Sohle der privaten Grünfläche PG 6, zu erfolgen. Ein Verfüllen über den Böschungsanstieg der privaten Grünfläche PG 6 ist nicht zulässig. An der Grenze zwischen Baublock WA 3 zu WA 4 ist im Baublock WA 4 eine Geländeabstufung zu errichten. Die Geländeaufschüttung in den Baublocken WA 3 und WA 4 dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

5.6 Für den Baublock WA 3 wird festgesetzt, dass die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses mindestens die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche V2 Neuer Weg im betreffenden Straßenschnitt aufweisen muss.

5.7 Die unter 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 benannten Bereiche sind von Bebauung und fahrerzeuglicher Begrünung frei zu halten.

5.8 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser (ggf. nach Zwischenhaltung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolenanlagen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Entsorgung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf vom 23. August 1999). Ein Überlauf aus dem Versickerungssystem eines Baugrundstückes auf nachbarliche Grundstücke ist unzulässig.

5.9 Bei der Straßenbeleuchtung ist warmweißes Licht mit geringen Blauanteil im Spektrum 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Die Lichtentwurf soll von oben nach unten erfolgen. Blendung und Strahlung über die Bestimmungsbereich hinaus sind zu vermeiden.

Die Straßenleuchten sind so zu platzieren, dass Bäume und deren Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden.

5.10 Der notwendige Ausbau der Verkehrsfläche hat im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) des zu erhaltenen Baumes im Baublock WA 4 wurselchon zu erfolgen.

5.11 Die in den Baublocken WA 3 und WA 4 zulässigen großflächigen Geländeaufschüttungen sind vom September bis März zulässig.

5.12 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser (ggf. nach Zwischenhaltung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolenanlagen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Entsorgung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf vom 23. August 1999). Ein Überlauf aus dem Versickerungssystem eines Baugrundstückes auf nachbarliche Grundstücke ist unzulässig.

5.13 Bei der Straßenbeleuchtung ist warmweißes Licht mit geringen Blauanteil im Spektrum 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Die Lichtentwurf soll von oben nach unten erfolgen. Blendung und Strahlung über die Bestimmungsbereich hinaus sind zu vermeiden.

Die Straßenleuchten sind so zu platzieren, dass Bäume und deren Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden.

5.14 Der notwendige Ausbau der Verkehrsfläche hat im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) des zu erhaltenen Baumes im Baublock WA 4 wurselchon zu erfolgen.

5.15 Die in den Baublocken WA 3 und WA 4 zulässigen großflächigen Geländeaufschüttungen sind vom September bis März zulässig.

5.16 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser (ggf. nach Zwischenhaltung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolenanlagen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Entsorgung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf vom 23. August 1999). Ein Überlauf aus dem Versickerungssystem eines Baugrundstückes auf nachbarliche Grundstücke ist unzulässig.

5.17 Bei der Straßenbeleuchtung ist warmweißes Licht mit geringen Blauanteil im Spektrum 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Die Lichtentwurf soll von oben nach unten erfolgen. Blendung und Strahlung über die Bestimmungsbereich hinaus sind zu vermeiden.

Die Straßenleuchten sind so zu platzieren, dass Bäume und deren Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden.

5.18 Der notwendige Ausbau der Verkehrsfläche hat im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) des zu erhaltenen Baumes im Baublock WA 4 wurselchon zu erfolgen.

5.19 Die in den Baublocken WA 3 und WA 4 zulässigen großflächigen Geländeaufschüttungen sind vom September bis März zulässig.

5.20 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser (ggf. nach Zwischenhaltung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolenanlagen) ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (Entsorgung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf vom 23. August 1999). Ein Überlauf aus dem Versickerungssystem eines Baugrundstückes auf nachbarliche Grundstücke ist unzulässig.

5.21 Bei der Straßenbeleuchtung ist warmweißes Licht mit geringen Blauanteil im Spektrum 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Die Lichtentwurf soll von oben nach unten erfolgen. Blendung und Strahlung über die Bestimmungsbereich hinaus sind zu vermeiden.

Die Straßenleuchten sind so zu platzieren, dass Bäume und deren Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden.

5.22 Der notwendige Ausbau der Verkehrsfläche hat im Wurzelbereich (Kronenraumbereich zuzüglich alleits 1,50 m) des zu erhaltenen Baumes im Baublock WA 4 wurselchon zu erfolgen.

5.23 Die in den Baublocken WA 3 und WA 4 zulässigen großflächigen Geländeaufschüttungen sind vom September bis März zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauBG)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage ertheilend:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom Januar 1998 (GOBl. M-V, Nr. 1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 - 587947 oder Mail: laaow@kulturbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verläufen bzw. Gerüchen des Bodens

Entsprechende Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im B-Plangebiet, Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl.-Ing. B. Palais, Grundsungen, September 2017, ist im Bereich der versorgten Fläche für Versorgungsanlagen mit Schutz-, Fremdrof- und Siedlungsmöglichkeiten im Boden zu rechnen.