SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPARK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Änderung der baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

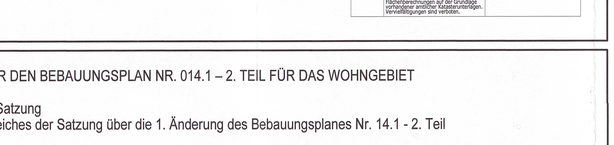
M 1 : 1.000

TEIL B - TEXT

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete nd Bz. Nr.	WA1	WA2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete 1 x BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete 1 x BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	—
GRZ-Grundflächenwert	0,30	0,30
Bauweise	o / ED	o / ED
maximale Traufhöhe	TH max. = 4,00m	TH max. = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH max. = 9,00m	FH max. = 9,00m



AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPARK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG, Stand: Satzung

mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 - 2. Teil

M 1 : 1.500

SA1)
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2 + WA3 + WA4	WA5	WA6	WA7
WA	WA	WA	WA	WA
0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
II	II	II	II	II
o	WA WA WA	o	o	o
ED	ED	ED	ED	ED
TH max. = 3,80m	TH max. = 3,80m	TH max. = 3,80m	TH max. = 3,80m	TH max. = 3,80m
FH max. = 9,00m	FH max. = 9,00m	FH max. = 9,00m	FH max. = 9,00m	FH max. = 9,00m
DN 30°- 45°	DN 30°- 45°	DN 30°- 45°	DN 30°- 45°	DN 30°- 45°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

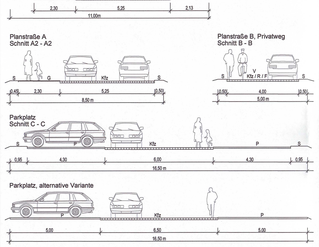
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30	§ 16 - 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH max. = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH max. = 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
18,65	Höhenbezugspunkt, z.B. 18,62 m über NHN im DHHN2016	
	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	Abweichende Bauweise	§ 22, § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
KX	Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen - öffentlich	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich,	
Ö	- öffentlich	
P	- privat	
P	Parkplatz	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Gasreglerstation	
	Trafo	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
P	private Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünfläche	
	Saum/Hecke	
	Wiese	
	Parkanlage	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Der Bezugspunkt ist der Mittelpunkt der zu anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	geschütztes Biotop mit ifd. Nr. nach Biotopkartierlatlas M-V/LINFOS-MV	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Garagen und Stellplätze, hier: St = Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil der Stadt Schönberg	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WB - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

457	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum / Gehölz
	geplanter Baum
	Bemaßung in Metern
15,58	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN2016
	Geheg innerhalb Grünflächen
1841	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	Schattieren
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
M	Mülbehältersammelplatz
	künftig fortlaufende Darstellung, Fläche für Gehölzrodung
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
	Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen
1	Kennzeichnung der Baugrundstücke nach lfd. Nr. gemäß technischer Planung (Nr. 1 bis 15)

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Geplante Regelquerschnitte "Bünsdorfer Weg" Schnitt A1 - A1



TEIL B - TEXT

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg" der Stadt Schönberg

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind folgende Nutzungen allgemein 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 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
2.1.1 In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

2.1.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Traufe- und Firsthöhe bestimmt.

2.2.2 Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk. Bei festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengebäude und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

2.2.3 Die Traufhöhe in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

2.2.4 Die Firsthöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Firsthöhe wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhaufächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

2.2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m überschritten werden.

3. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA1 gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln. (natürliche Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA2 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Mittelachse der Fahrbahn), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden.

3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf für die Teilgebiete WA1 und WA2 maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen; die Fläche für Gemeinbedarf ist von dieser Regelung ausgenommen.

3.4 Der untere Bezugspunkt für die Fläche für Gemeinbedarf ist gleich dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und beträgt 17,80 m ü NHN im DHHN 2016.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Bauweise
4.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) gilt die offene Bauweise.

4.1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
4.2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

4.2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

4.2.4 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

5. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF "KINDERTAGESSTÄTTE"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Nebenanlagen.

5.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Aufenthalts- und Sanitärräume),
- Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
- Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..

5.3 Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze,
- Nebengebäude.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

7.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig. Ausnahmsweise können im Teilgebiet WA2 höhere Aufschüttungen, bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Hauptgebäuden erforderlich wird.

7.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstückstiefe
- mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe mit der Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum" sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum" ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO) in diesen Bereichen ist unzulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.

1.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese" können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen Weges zulässig. Die Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

3.1 Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

3.2 Minimierungsmaßnahme (M1)
In nicht/über Bebauungsplanentwurfsbereich sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 38,6 m² folgende heimische, standortgerechte Gehölze (*Arbeiten (Crataegus monogyna und Crataegus laevigata)* und Schwarzer Holunder (*Sambusus L.)*) anzupflanzen.

3.3 Minimierungsmaßnahme (M2)
Die Straucharbeiten im östlichen Plangeltungsbereich ist auf einer Fläche von 172,6 m² durch die Anpflanzung von weiteren Schlehdorn Sträuchern (*Prunus spinosa)* zu erweitern. In den vorhandenen Gehölzstrukturen der Hecke sind Sal-Weiden (*Salix caprea*) anzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER
1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer sowie als Pultdächer oder gegenläufige Pultdächer auszubilden Die Dächer sind in Hartdacheindeckung oder als Gründächer zulässig. Für flachgeneigte Dächer sind auch Dacheindeckungen aus Stehfalzblechen zulässig. Reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.1.2 In dem festgesetzten Wohngebiet Teilgebiet WA1 sind Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA2 sind Dachneigungen von 10 bis 45 Grad zulässig.

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Dachneigungen bis 10 Grad zulässig.

1.1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.2 AUSSENWÄNDE
1.2.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baustoffen auszuführen. Andere Materialien wie Holz oder Metall dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden. Hochglänzende Baustoffe sind unzulässig.

1.2.2 Anbauten, Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports) sind neben den aufgeführten zulässigen Baustoffen für Außenwände auch als Holz- und Metallkonstruktion zulässig.

1.3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an dem Hauptgebäude sind zulässig. Die Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

3.2 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer im 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.

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 Grundstückseigentümer 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen.

5. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort.

Zum Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 5,340 m² EFA (Eingriffsflächenausgleich) wurden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" erworben.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen. Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für die Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und das Baugrundstück Nr. 14 im Teilgebiet WA1 ist die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversickerung, die eine Größe der festgesetzten GRZ x 1,16 unterschreitet bzw. erreicht, über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Überschreitung der Oberflächenbegrenzung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und das Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Die Versickerungswasserbeseitigung ist in diesen Fällen durch geeignete Fachplaner gpfs. durch Versickerungsmaßnahmen, durch Anlage von Mulden oder Verwallungen oder Rigolen unter Beachtung der anstehenden Bodenverhältnisse oder durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu regeln. Hierfür notwendige Genehmigungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherrn bei Erfordernis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

8. GEWÄSSERSCHUTZ

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren