

# 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 im Verfahren nach § 13b BauGB

## 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 WA 1 und WA 2 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. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

#### 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 Trauf- und Firsthöhe bestimmt.
- 2.2.2 Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 4,00m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist der

Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel 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), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. 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 unbeeinträchtigen 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 (Gradientenhöhen), 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 WA1- und WA2-Gebiete maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden in den WA1- und WA2-Gebieten darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen; die Fläche für Gemeinbedarf ist von dieser Regelung ausgenommen.

### **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 (Carpools) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Bündorfer Weg und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4.2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einen 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, Abstell- 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 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 Grundstücksbreite,
  - mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
  - maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich 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 und öffentlichen 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 Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. 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 Mahd und/oder Beweidung 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 bzw. 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)**

#### 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 FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

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.

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

### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 DÄCHER**

1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer sowie als Pultdächer oder gegenläufige Pultdächer auszubilden. Die Dächer sind in Harddacheindeckung 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 WA 1 sind Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 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 den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

## **2. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)**

~~Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.~~

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)**

### **3.1 EINFRIEDUNGEN**

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

### **3.2 ABFALLBEHÄLTER**

~~Abfallbehälter und Mülltonnen sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die auf dem eigenen Grundstück vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Einfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen. 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 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.

### **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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. 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.

### **5. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

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

## **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.