TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT DASSOW „GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG UND KLÜTZER STRAßE“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA4, WA5, WA6, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 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, § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

2.1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung Teil A grundstücksbezogene festgesetzte Höhenbezugspunkt in Metern über HN 76.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind in einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.

4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig. Die Wurzelschutzbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und in Doppelhaushälften wird mit maximal 2 Wohnungen je Einheit begrenzt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,00 m Breite an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R) in einer Breite von 4,00 m zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Trinkwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

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

10.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) beträgt hier: $L_a = L_{rN} + 13$ dB.

Der zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist in der Nebenzeichnung 1 als Bestandteil der Satzung, dargestellt.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Hinweis: Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, 1. OG, Dassower Straße 4, 23936 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.

10.2 Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der Schalluntersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

1.1 Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über Rigolenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Hierzu ist für jedes Baugrundstück eine ausreichend bemessene Rigolenversickerungsanlage herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bemessung und Anordnung der Rigolenversickerungsanlagen hat unter Berücksichtigung der tatsächlich angeschlossenen befestigten Flächen sowie der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse zu erfolgen.

Die Versickerungsanlagen sind innerhalb der Baugrundstücke zulässig und außerhalb von festgesetzten Leitungsrechten, Wurzelschutzbereichen und Erhaltungsflächen anzuordnen.

Die Bemessung und Funktionsfähigkeit der Rigolenversickerungsanlagen ist im Rahmen des grundstücksbezogenen Entwässerungs- und Versickerungsnachweises sowie, soweit erforderlich, im wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

1.2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Für die Rodung eines nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow geschützten Einzelbaumes ist als Ersatzpflanzung ein Einzelbaum einer heimischen, standortgerechten Art als Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen) auf dem Eingriffsgrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Für die Baumpflanzungen wird eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

2.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei geschlossenen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung - Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm:
Hainbuche (Carpinus betulus),
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia),
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Weiden (Salix ssp.).

Sträucher – 2xv, Höhe 125-150 cm:
Weiden (Salix ssp.),
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Efeu (Hedera helix),
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehdorn (Prunus spinosa),
Rainweide (Ligustrum vulgare),
Hunds-Rose (Rosa canina) u. a. Wildrosenspezies,
Brombeere (Rubus fruticosus agg.).

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

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von maximal 4,00 m unterbrochen werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

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

1.1 Dächer

1.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern zu errichten.

1.1.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung herzustellen.

1.2. Fassaden

1.2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker)
- als Holzfassaden
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.

1.2.2 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. 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 auf Grundlage des § 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten bei 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.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

4. 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 zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu. Anzeigepflichtig sind auch Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper wie z. B. Pfahlgründungen. Diese sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i. V. m. § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchzuführen.

6.2 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.3 Um den Verbotstatbestand der Tötung für 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 hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

7. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Über das Plangebiet und im Änderungsbereich Teilbereich 2 verläuft die Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen zur Trinkwasserversorgung DN AZ 200. Diese Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ein Leitungsrecht wurde zur Sicherung des Leitungsbestandes festgesetzt. Ein Heckendurchbruch wird, wie der nach den Festsetzungen des Planes geregelte Heckendurchbruch für Grundstückszufahrten, als zulässig bestimmt.