

B-Plan Nr. 9 „Am Dorfplatz“ in Holthusen Teil B – TEXT – Entwurf November 2014

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

Die kursiven Textteile sind die Änderungen/Ergänzungen, die sich aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergeben haben.

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 5,00 m über die Höhe des dazugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.4 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen begrenzt:

- bis 1.500 m² - 0,35 GRZ
- bis 2.000 m² - 0,30 GRZ*
- über 2.000 m² - 0,25 GRZ*

2. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

2.1 Für die Eindeckung des Daches sind nur nichtglänzende, einfarbige Dachsteine zulässig.

3. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

3.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Grünlandfläche bei 2-3 maliger Mahd / Jahr auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist bei entsprechendem Stammschutz zulässig. Baumersatzpflanzungen sind zulässig. Zusätzlich sind als Baumersatz in einem Abstand von ca. 8-10 m zum Bestand und untereinander 2 einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 2xverpflanzt STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Die Weiden sind als Kopfweiden herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Ein Kopfschnitt hat mind. alle 5 Jahre zu erfolgen. Mit dieser Maßnahme sind alle vorhandenen Weiden vor dem endgültigen auseinanderbrechen zu bewahren und können somit wesentlich länger erhalten bleiben.

3.3 In der privaten Verkehrsfläche im Norden (Grasweg 1) sind an der Grenze zur Wohnbebauung in mind. 1m Abstand zur Grundstücksgrenze in einer Reihe mit mind. 8m Abstand untereinander 11 Laubbäume (Hainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata', oder Feldahorn *Acer campestre* 'Elsrijk') in der Qualität Hochstamm 2xverpflanzt STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 *Die Verkehrsflächen mit dem Zusatz Grasweg 1 und 2 sind unversiegelt als Rasenfläche anzulegen. Ausbesserungen sind nur mit natürlichen Materialien (Sand/Lehmgemische) und nachfolgender Reparatursaat zulässig. Baumpflanzungen im Grasweg 1 sind zulässig.*

4. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:

4.1 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 1) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 125 tlw., eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 27 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.

4.2 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 2) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 125 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 10 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.

4.3 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 3) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 189 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 14 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei, da die Fläche auch als Abschirmpflanzung dem Landschaftsbild dient, eine durchschnittliche Fläche von 10x10m.

4.4 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 4) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 125 tlw. eine extensive Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Beweidung ist zulässig.

4.5 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 5) ist auf der Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 303/2 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist für eine naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung mit RSM 7.2.2 oder 7.1.2 anzusäen und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 22 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.

4.6 Obstgehölze:

Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Hinweise:

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
2. Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist zu den Wasser- und Abwasserleitungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten

Artenschutzrechtliche Hinweise (auch verbindlich für Bauausführung der Einzelgenehmigung)

1. Es ist je Maßnahmefläche mindestens 1 Sitzkrücke innerhalb der Fläche einzuordnen. Die Greifvogelstange ist aus buntgeschältem Nadelholz, 6 m lang, Zopf DU = 5 - 6 cm, standfest (1m Einbautiefe) aufstellen und auf Dauer zu erhalten. Auf dem Stangenende ist ein 30 cm langes halbrundes Querholz, DU = 5-6 cm, mit Streben kipsicher befestigen.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
3. Als vorbeugende Vermeidungsmaßnahmen sind über Durchführungsvertrag zu sichern: Als Maßnahme sind 2 Lesesteinhaufen anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollen. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sind so zu wählen, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
4. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Zeit von April bis August zu erfolgen.
5. *Die Schutzmaßnahmen entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind zu beachten (absammeln, Kontrolle der möglichen Verstecke).*