

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4A ERWEITERUNG DER KINDERTAGESSTÄTTE „REGENBOGEN“ DER GEMEINDE STRALENDORF IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

- 1.1. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
- 1.2. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.
- 1.3. Als unterer Bezugspunkt gilt die auf dem Grundstück vorhandene Geländeoberflächenhöhe im unbeeinträchtigten Zustand. Die Festsetzung des konkreten Bezugspunktes erfolgt auf der Grundlage des noch zu erstellenden Lage- und Höhenplanes.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. GARGAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO))

- 4.1. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Plangeltungsbereich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
- 4.3. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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.,
- Mehrzweck- und Bewegungsräume.

Auf den Freiflächen sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:

- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Nebengebäude.

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

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind parkartig zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, Wege und Spielgeräte und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BAU- UND KUNSTDENKMALE, BODENDENKMALE

Durch das Vorhaben sind keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ALTLASTEN BZW. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor.

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

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Auch in für den Munitionsbergungsdienst nicht kampfmittelbelasteten Bereich können Einzelfunde auftreten. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V. 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. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 4A der Gemeinde Stralendorf werden Kompensationsflächenäquivalente in der erforderlichen Größenordnung aus der Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Stralendorf genutzt. Die Sammelausgleichsfläche befindet sich auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219 der Flur 3 in der Gemarkung Stralendorf der Gemeinde Stralendorf.