

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN FÜR DAS GEBIET „WOHN-PARK AM TRIFTWEG“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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 den Allgemeinen Wohngebieten 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- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
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.

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. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. 6,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.1 Für das Baugebiet WA 1 für das zweigeschossige Wohngebäude zulässig sind gilt als unterer Bezugspunkt:
- die mittlere Fahrbahnhöhe der Alten Dorfstraße.
- 3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte 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.
- 3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf 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. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

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

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Im dem Gebiet WA 4 sind Hausgruppen zulässig.

### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- im Gebiet WA 1 für das straßenbegleitende Gebäude Traufstellung zur Alten Dorfstraße
- im Gebiet WA 2 Traufstellung zur Planstraße
- im Gebiet WA 3 Giebelstellung zur Planstraße
- im Gebiet WA 4 Traufstellung zum Triftweg.

### **6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.  
Stellplätze sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließung des Grundstücks dienenden Planstraße zulässig.

- 6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

- 7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern in den Gebieten WA 2 und WA 3 wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.
- 7.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Gebiet WA 4 wird je Gebäude der Hausgruppe mit maximal 1 Wohnung begrenzt.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

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

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Auch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, der Außenwände, von Werbeanlagen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, zur Art und Gestaltung sowie Höhe der Einfriedungen werden nicht erforderlich. Somit kann auch auf Vorgaben zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten verzichtet werden.

**III. GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSBEBOTE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)**

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Parkanlage mit Erhaltung von Gehölzen und parktypischen Neuanpflanzungen von Gehölzen zu gestalten. Die Rasenflächen sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Rasenflächen ist ein Gehweg zulässig.

Die Parkanlage ist mit Gehölz- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen zu entwickeln. Neben heimischen standortgerechten Gehölzen ist auch die Verwendung von Ziergehölzen, -stauden und -gräsern sowie von Blumen zulässig. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.

Innerhalb der Parkanlage ist ein Spielplatz/Bewegungsplatz für Generationen zulässig. Dieser Spielplatz/Bewegungsplatz für Generationen ist mit entsprechendem Mobiliar für die Altersgruppen auszustatten.

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

Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut-

und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Angaben werden ergänzt nach Vorlage des Lage- und Höhenplanes.

### **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ**

Maßnahmen zur Aufwertung des geschützten Gewässers einschließlich der Uferbereiche sind im weiteren Verfahren festzulegen; unter Beachtung der Zielsetzungen für die technische Planung. Die Angaben werden ergänzt nach Vorlage des Lage- und Höhenplanes.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **2. TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (Nr.: MV\_WSG\_2233\_12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995).

Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

## **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 Bundesbodenschutzgesetzes (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**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Gewässers vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase zu gewährleisten.

### **5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum

Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## **6. BAUMFÄLLUNGEN**

Im Laufe des Planverfahrens wird geprüft, ob Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen erforderlich werden, die daraus resultierenden Maßnahmen werden abgestimmt und festgesetzt.