

TEIL B – TEXT

DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 FÜR DAS GEBIET „AM AMT“ IM VERFAHREN NACH § 13A BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen und Ergänzungen nur für das Plangebiet WA 5 der 2. Änderung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr.3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- 2.1 Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 10,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens-Rohbau (OKEF-Rohbau) wird mit maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3 Carports und Nebenanlagen dürfen 3,0 m Traufhöhe (Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) ab unterem Bezugspunkt nicht überschreiten. Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.
- 2.4 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte des Anliegerweges) in Meter über Höhennormal (HN). Sofern die Höhen des Anliegerweges nicht konkret bekannt sind, gilt als Höhenbezugspunkt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücks.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1. Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
- 3.2. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße) entfernt sein.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche -LBP-) sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster) folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen,.... Büroräume und ähnliches
IV	66 bis 70	40
III	61 bis 65	35

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

- 4.2 Es dürfen keine Übernachtungsräume an den Hausfassaden angeordnet werden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II (betrifft LPB III + IV) befinden. Ist diese Anordnung nicht möglich, sind die Übernachtungsräume mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1 Die Dachneigung der Wohngebäude kann zwischen 15° und 45° betragen. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen und Carports.
- 1.2 Die Haushälften von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gaubenform, Trauf- u. Firsthöhe ect.).
- 1.3 Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.
- 1.4 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Material des Hauptgebäudes zu wählen oder Holz ist zur Außenwandgestaltung zulässig.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.1 Nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter II. Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
2. Die planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplans Nr. 4 und der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 Gebiet "Am Amt" Stralendorf sind für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Gebiet "Am Amt" Stralendorf nicht zu treffend und haben keine Gültigkeit.