

Bebauungsplan Nr. 12

„Am Turnierplatz“ der Gemeinde Klein Rogahn

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

- 1.1 In den WA Gebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §4 (2) Nr.2 und 3 nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. §4 (3) sind nicht zugelassen.
- 1.2 In Einfamilienhäusern ist jeweils eine Wohnung zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen die der Versorgung und Erschließung des Gebietes dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen für Tier- und Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §18 BauNVO)

- 2.1 Für die zweigeschossige Bebauung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird eine zulässige Traufhöhe von 4,1 m sowie für das Teilgebiet WA 3 eine zulässige Traufhöhe von 6 m festgesetzt.
- 2.2 Als maximale Traufhöhe gilt die gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die Höhe des Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- 2.3 Als Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss wird eine Höhe von max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der als Haupteinschließung fertiggestellten, anbaufähigen Verkehrsfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- 3.3 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 v.Hundert gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

4. Versorgung / Entsorgung

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 4.1 Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenzuspeichern.

II. Grünordnung – Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz besonders geschützter Arten sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

- Während der Dämmerungs- und Nachtzeit ist auf Bautätigkeiten zu verzichten.
- Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Alternativ kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden, wenn vorher festgestellt wird, dass keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten (Vogelarten) im Baugebiet vorhanden sind.
- Die Baufelder sind nach Norden hin mit einem Amphibienzaun abezäunen.
- Hecken und Bäume außerhalb des Planungsgebietes sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).
- Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist auf 50 % zu begrenzen.
- Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischen zu speichern
- Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs. 1 Nrn. 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
- Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baumstromversorgung statt Dieselaggregat).

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs.4 Nr.1 BauGB i.V. m. §86 LBauO M-V)

Zufahrten

- 7.1 Grundstückszufahrten sind in einer Breite bis 4 m zulässig.

- 7.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflasterflächen ca. 25%)

Festsetzungen auf privaten Flächen

Dächer

- 7.3 Dachform sind mit folgenden Neigungen zulässig: Satteldächer von 38 bis 55 °, Flachdächer bis 5° und Pultdächer bis 25°.

Einfriedungen

- 7.4 Bei Ausführung von Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, Zäune und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht hierfür 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, spätestens nach einer Woche.

9. Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Luvigslust-Parchim zu informieren. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Der Boden ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorsorgend vor stofflichen und Physikalischen Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.