

# TEIL B – TEXT

## DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE STRALENDORF 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)**

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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 Normalhöhennull (NHN). 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 -LPB-) 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 in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen,....	Büroräume und ähnliches
IV	66 bis 70	40		35
III	61 bis 65	35		30

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 schalldämmten 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 25° und 48° 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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. DENKMALSCHUTZ – BODENDENKMALE**

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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind nach § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als für den Geltungsbereich der Satzung zuständiger, unterer 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.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontamination mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen.

#### **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim 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. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

### 4. **VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

### 5. **ARTENSCHUTZ**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können.

### 6. **KLARSTELLUNG ZU FESTSETZUNGSINHALTEN**

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.