

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARSOV „ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 – 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, §§ 16-19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

- 2.1.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

- 2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

##### 2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

- 2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe von 46,50 m ü. DHHN92.

- 2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

## 2.3 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für Schornsteine und sonstige technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

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

- 3.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

## 4. **GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## II. **GRÜNFLÄCHEN; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

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

- 1.1. Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig. Die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen darf 3 % der dem Baugrundstück zugehörigen Grünflächen nicht überschreiten und die Gebäudelängen und Gebäudebreiten dürfen jeweils 5 m nicht überschreiten.

### 2. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1. Für die Heckenanpflanzung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Sträucher: 80/100 cm.  
Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

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

#### 4. 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.

#### 5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

###### *Brutvögel*

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

###### *Amphibien und Reptilien*

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.