

Teil B – TEXT

I. In Ergänzung der Planzeichnung -Teil A- wird Folgendes festgesetzt:

Der Punkt III. 2.5 des Ursprungsplanes entfällt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die 3. Änderung weiterhin fort.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ wird ein Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Fassaden

Für das Mischgebiet MI 2 wird festgesetzt, dass die Fachwerkkonstruktion des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten ist. Für die Ausfachung sind die denkmalpflegerischen Vorgaben bindend. Außentüren und Fenster sind aus Holz auszuführen.

Die Fassaden der Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude sind mit einer Holzverkleidung oder mit großflächigen, nicht glänzenden Fassadenplatten oder mit glatt verputzten Wandflächen herzustellen.

Dächer

Für das Mischgebiet MI 2 wird festgesetzt, dass das Dach des denkmalgeschützten Gebäudes als reetgedecktes Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden ist.

Die Dächer der Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude sind als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 2° bis 10° auszubilden. Als Dachdeckung sind Bitumendachbahnen und eine Metallstehfalzdeckung zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Lindenreihe ist auf Dauer zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelraum sind eine vorherige Suchschachtung durchzuführen und die notwendigen Schutzmaßnahmen zwingend umzusetzen.

II. Hinweise

Alle sonstigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 3 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die 3. Änderung weiterhin fort.

1. Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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. Bodenschutzrechtliche Hinweise

- 2.1 Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- 2.2 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 2.3 Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 2.4 Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- 2.5 Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
- 2.6 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
- 2.7 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
- 2.8 Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
- 2.9 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- 2.10 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.

- 2.11 Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

3. Baumschutzrechtliche Hinweise

Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

4. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- 4.2 Um potenzielle Störungen oder Tötungen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern zu vermeiden, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten von Gebäuden und Gebäudebestandteilen eine Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen oder Gebäudebrütern bzw. von Hinweisen auf ein Vorkommen dieser Arten ist die untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverzüglich zu informieren.