TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GROßER HANSBERG“ DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- 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- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe/ Oberkante bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
Die Traufhöhe wird mit maximal 7,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird für die zweigeschossigen Gebäude mit Steildach mit maximal 14,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes (für Gebäude mit einem Flachdach/ flachgeneigtem Dach). Die Oberkante wird mit maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte der Traufhöhe, der Firsthöhe bzw. der Oberkante der Gebäude.

3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt 65,00 m DHHN92 (die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung gemäß Aufmaß enthalten).

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Innerhalb des WA-Gebietes gilt die offene Bauweise.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Gebäude mit geneigten Dächern ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Schulstraße, somit in Giebelstellung auszubilden.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Stellplätze sind auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

6.3 Im Plangeltungsbereich sind Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Gebäude innerhalb des WA-Gebietes auf maximal 20 Wohnungen begrenzt.

8. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, es sind Flächen im Abstand von 40 m beidseits der 110 KV-Freileitungstrasse, sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

1.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

2.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.
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 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. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA (Nr.: MV_WSG_2233_12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995). Es ist daher die für das Schutzgebiet geltende „Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin – WSGVO-SN“ mit ihrem „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“, Anlage 2 zu beachten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Entsprechend der WSGVO-SN sind Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, in der TWSZ IIIA verboten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. 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 der 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.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 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, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Gewässers vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase zu gewährleisten.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

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

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

7. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

Die Anforderungen an den Schallschutz sind durch bauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu regeln.

Anlagenlärmeinwirkung auf das Plangebiet
Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z.B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes empfohlen. Damit wäre eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet.
Alternativ ist an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie einer Festverglasung, eines geschlossenen Laubengangs, einer Nutzung von Prallscheiben vor den Fenstern oder durch die Verwendung von schallschutzoptimierten Loggien an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden.
Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung mit einer ausschließlichen Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen dürfte sich ohne Anwendung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nur erschwerend umsetzen lassen, da vor allem für Eckwohnungen nur bedingt Möglichkeiten für eine lärmoptimierte Anpassung der Grundrisse bestehen.

Anlagenlärmeinwirkung durch die geplante Stellplatzanlage
Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an den für die geplante Stellplatzanlage maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets eingehalten.

Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Stellplatzanlage zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch das Zuschlagen der Kofferraumtür rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Die Beurteilungspegel halten den Richtwert für Mischgebiete von 65 dB(A) ein, womit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Das Vorhaben wird nachbarschaftlich verträglich bewertet.