

# **Bebauungsplan Nr. 18 „Bahnhofstraße“, Ortsteil Bahnhof Holthusen, Gemeinde Pampow**

## **TEIL B – TEXT**

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG – TEIL A wird Folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe sowie
  - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

#### **3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

#### **4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB**

Zum Schutz der Gehölze (Wurzelschutzraum) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

#### **5. Höhe baulicher Anlagen**

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt, der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ in der jeweiligen Grundstücksmitte, und dem oberen Bezugspunkt, der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

#### **6. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

#### **7. Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern oder für eine Nutzung aufzufangen. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

## 8. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs durch die Festsetzungen der Satzung werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes zugeordnet:

8.1 Als Maßnahme zum Baumschutz sind die straßenbegleitenden Bäume an der K62 und zum Erhalt festgesetzte Bäume im Wurzelschutzraum mit einem festen Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung, zu sichern. Dies gilt nicht für den Bereich der geplanten Zufahrten.

8.2 Als Maßnahme zugunsten von Gehölzbrütern der Siedlungsgebiete ist an der nordöstlichen Grenze in der Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 177/38, zur Verstärkung der vorhandenen Gehölzreihe im Norden, auf einer Teilfläche von 40 m Länge und 5 m Breite die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden einreihigen Hecke festgesetzt. Es sind standortheimische Straucharten (mind. 5 Straucharten) aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Sträucher: mind. 60/100 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher in der Reihe sollen 1,5 m, der Reihenabstand 1,0 m betragen. Die Pflanzung ist durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Hecke zur Freifläche (Pfosten alle 10 m) vorzusehen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzung der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren. Die Pflanzung eines Laubbaumes Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 16-18 cm (Ersatz für Baumfällungen), innerhalb der Heckenfläche zugunsten von 3 Sträuchern ist zulässig.

Pflanzliste Sträucher Qualität Höhe 60/100 cm, 3-triebzig

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Salix aurita	Ohrweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Rosa multiflora	Rose

8.3 Als Maßnahme zugunsten des Landschaftsbildes sind an der nordwestlichen Grenze in der Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 177/38, mit max. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze 6 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten

Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), aber auch Bienengehölze wie Euodia (*Tetradium daniellii*) sind möglich.

8.4 Als Ersatz für Baumfällungen sind in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 288/2 (nach BOV Fst. 510), 6 Laubbäume in den Arten Vogel-Kirsche, Winter-Linde, in der Qualität Hochstamm 16-18 cm STU, 3xv zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

- 8.5 Als Ersatz für Baumfällungen ist ein Baum in der Gemarkung Pampow, Flur 8, Flurstück 177/38, innerhalb der Hecke (Winter-Linde) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 8.6 Die Baumpflanzung hat im Drahtkorb zu erfolgen und ist durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen ist nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Bäume zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren.
- 8.7 Als Maßnahme zugunsten von Gehölzbrütern ist in der Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 288/2 (nach BOV Fst. 510), auf einer Teilfläche von 20 m Länge und 7 m Breite die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden dreireihigen Strauchhecke festgesetzt. Es sind standortheimische Straucharten (mind. 5 Straucharten) aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Sträucher: mind. 60/100 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher in der Reihe sollen 1,5 m, der Reihenabstand 1,0 m betragen. Die Pflanzung ist durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Hecke (Pfosten alle 10 m) vorzusehen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzung der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren.

Pflanzliste Sträucher Qualität Höhe 60/100 cm, 3-triebzig

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Rose

## II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

**Außere Gestaltung der baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze**

### 9. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 9.1 Es sind für die Hauptgebäude im WA nur Dächer mit einer Neigung von 10° bis 48° zulässig.
- 9.2 Es sind im WA nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen für die Hauptgebäude zulässig.
- 9.3 Für die Fassaden der Hauptgebäude im WA sind Klinkerverblendung und Putz zulässig.
- 9.4 Für Wintergärten, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und Dacheindeckungen sowie Fassadengestaltungen als in 9.1 bis 9.3 festgesetzt zulässig. Gründächer sind zulässig.

### 9.4 Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

## 10. Verfahren

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 einem Bußgeld geahndet werden.

## III. Hinweise

### Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn bei Erdarbeiten 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 M-V 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).

### Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein Befahren der späteren Gartenfläche und der Schutzflächen der Gehölze ist mit festen Einbauten (Poller / Zaun) zu verhindern.
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
4. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
5. Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
6. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z. B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
7. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

### Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2. Unmittelbar vor Baufeldfreimachung bzw. vor jeglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden. Alle Baugruben/Gräben etc. sind täglich auf hineingefallene Tiere zu kontrollieren und sind schnellstmöglich zu verschließen. Vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind zu entfernen und außerhalb des Baufelds in der angrenzenden Freifläche auszusetzen.
3. Der Bauplatz inkl. Lagerflächen ist mittels Amphibienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen. (z. B. Amphibienschutzzaun von Grube, Artikel-Nr. 75-121)
4. Avifauna: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
5. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen (Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten/Kaltstrahler) mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

### **Baumschutzrechtliche Hinweise**

1. 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 Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Das Verfahren und das verpflichtende Ausgleichserfordernis ergibt sich nach § 18 NatSchAG M-V i.V.m. § 15 BNatSchG und entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007.
3. Als Maßnahme zum Baumschutz sind die straßenbegleitenden Bäume an der Kreisstraße und die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Wurzelschutzraum mit einem festen Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung, zu sichern. Dies gilt nicht für den Bereich der geplanten Zufahrten.