

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 2, 4, 16 Abs. 2 und 3, 18 Abs. 1 und 19 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 0,20 m über der Geländeoberkante betragen.
- 1.3 Die Firsthöhe darf maximal 11,30 m über HN liegen Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 750 m².

4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Herstellung von Garagen nur als angebaute oder in das Hauptgebäude integrierte Garage zulässig. Die Garagen sind auf dem Geländeniveau des Hauptgebäudes zu errichten.
- 4.2 Die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Landesstraße L 121 dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs. 1 StrWG-MV).

7. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserleitung des Wasser- und Bodenverbandes, die sich im Süden des Plangebietes befindet, einzuleiten.

Die dazu erforderlichen neuen Regenwasserleitungen, die die privaten Flächen queren, sind zu dulden und privatrechtlich zu sichern.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes dürfen durch bauliche Anlagen nicht überbaut werden. Es dürfen auch keine Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen.

9. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbuch zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über HN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das gesamte Gelände auf eine Höhe von 3,10 m über HN aufzuschütten. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig. Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.

Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzung auf mindestens 3,10 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,10 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

10. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen, auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Hochwasserschutz, sind grundsätzlich mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b, § 202 BauGB)

11.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

11.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

11.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

11.4 Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

11.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Für die Sattel- und Krüppelwalmdächern gilt eine zulässige Dachneigung von 35° bis 45°. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender, jedoch nicht glänzender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
3. Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung ist nur auf untergeordneten Flächen (kleiner 30% der Fassadenseite) zulässig. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.
4. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
5. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
6. Stützmauern sind nur aus Natursteinen oder aus Holz- oder Betonpalisaden zulässig. Die Verwendung von Betonformsteinen (Betonpflanzkübel) ist unzulässig.
7. Einfriedungen auf den der Dorfstraße und der Landesstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressengewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.
8. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 0,35 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,15 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
9. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

Hinweise

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bekannt. Es handelt sich dabei um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V) zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.