SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.20 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 6,8 – Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 13,0 – Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- OK 12,0 – Oberkante baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- P – Privatstraße

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö – öffentliche Grünflächen
- p – private Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Gärten

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch (Lage teilweise unsicher)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- AF – Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GF – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 18.0 – festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften

(gem.§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Dachformen:
- SD – Satteldach
- PD – Pultdach
- WD – Walmdach
- FD – Flachdach
- Firstrichtung
- Dachneigung: bis 30° – als Höchstmaß; 40°-46° – als Mindest- und Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- B – gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet (§ 76 Abs. 2, § 78b Abs. 1 WHG)

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Fahrbahnen, Parkplätze, Wege
- M – Aufstellfläche für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter von Anliegern des verkehrsberuhigten Bereichs
- Vorschlag Grundstücksteilung
- mögliche Gebäudeanordnung
- Bereich mit größerer erforderlicher Gründungstiefe (gem. geotechnischem Bericht)
- Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m)
- Ver- und Entsorgungsleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

V. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Oberkante baulicher Anlagen statt Traufhöhe und Fristhöhe

VI. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 30/11 – Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenzen
- Böschungen
- Nutzungsabgrenzungen
- Einzäunungen
- Bäume
- 17.0 – Geländehöhe in m, Bezug NHN DHHN 2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.20 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.19 (GVOBl. M-V S. 682)

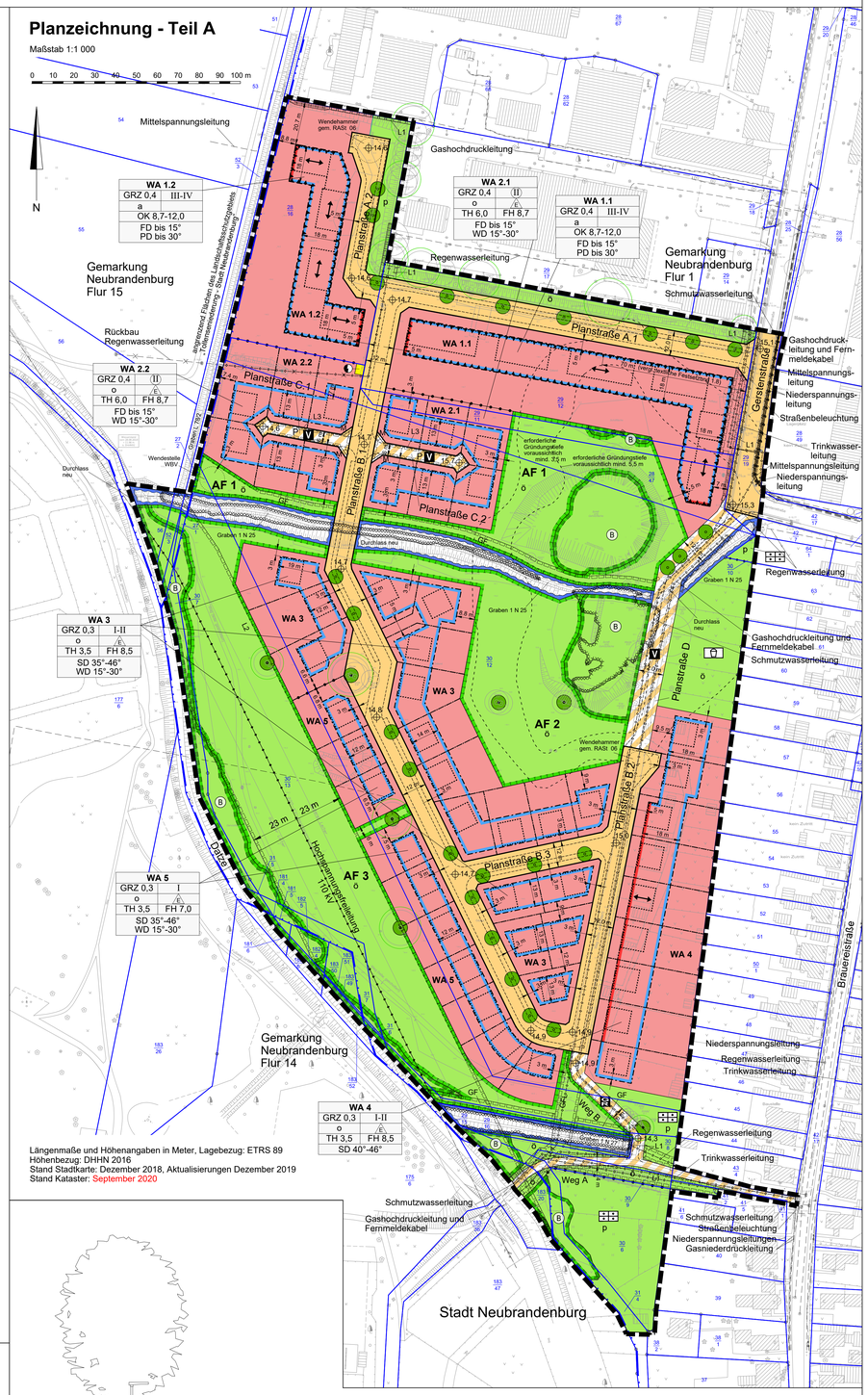
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. M-V S. 467)

Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.20

Planzeichnung - Teil A

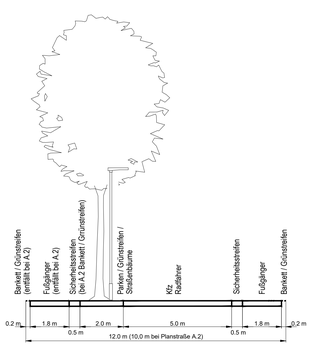
Maßstab 1:1 000



Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: Dezember 2018, Aktualisierungen Dezember 2019
Stand Kataster: September 2020

Regelquerschnitte

(Darstellungen ohne Normcharakter)



Text - Teil B

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 und Abs. 2 BauGB und §§ 1, 13 und 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Wärme dienen.

1.4 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4 und WA 5: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4 und WA 5: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB): Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind die unter 1.2 ausgewiesenen Nutzungen in einem Abstand von 70 m gemessen ab der östlichen Begrenzung dieses Baugebiets unzulässig, bis dieser Teil des Baugebiets entlang der an der Gerstenstraße und an der Planstraße A.1 festgesetzten Baugrenzen vollständig ohne Lücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu der südlich festgesetzten Baulinie bebaut ist.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 sind die unter 1.4 ausgewiesenen Nutzungen unzulässig, bis das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 entlang der an der Gerstenstraße und an der Planstraße A.1 festgesetzten Baugrenzen vollständig ohne Lücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zwischen den festgesetzten Baulinien bebaut ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Alle in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der Gebäudekante, welche sich entlang der Verkehrsfläche erstreckt.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.1.5 Als Oberkante gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut.

2.1.6 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33% überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 basiert auf geschlossener Bauweise, wobei auch durch Lärmschutzelemente verbundene Hausgruppen zulässig sind.
Diese Lärmschutzelemente haben im WA 1.1 und im WA 1.2 mindestens die Höhe der in Festsetzung 9.1 Satz 2 bezeichneten zu schützenden Räume und im WA 1.1 auch mindestens die Höhe der im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 zulässigen maximalen Firsthöhe aufzuweisen. Sie müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.

3.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.

3.3 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur senkrecht zu anliegender Straße (in Ost-West-Ausrichtung) zulässig.

3.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten ist mit mindestens 480 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeine Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4 und WA 5 festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 Nebenanlagen (bzw. Einrichtungen) für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Wohngebäude ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Die als Leitungsrecht L1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der Telekom Deutschland GmbH, der neu-medianet GmbH und des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten.
Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

L2 Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der E.DIS AG sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, die vorhandene Hochspannungsleitung zu erhalten und zu erneuern.

L3 Die als Leitungsrecht L3 zu belastenden Flächen sind zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

GF Die als Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie dessen Rechtsnachfolgern zu belasten.

GFL Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der Telekom Deutschland GmbH, der neu-medianet GmbH und des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten.
Das Leitungsrecht umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

8.1.1 Brutvögel: Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig.

8.1.2 Fortpflanzungsstätten und Quartiere in Gehölzen: Um Tötungen oder Störungen von Tieren zu vermeiden, sind etwaige Gehölzentnahmen ausschließlich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Potentielle Quartierbäume der Fledermäuse sind vor Fällung von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

8.1.3 Fischotter: Zur Minimierung von weiteren Belastungen ist der Gehölzsaum an der an der Datze zu erhalten und durch Sträucher zu ergänzen. Um die Wanderaktivität entlang des Gerstengrabens nicht zu beeinträchtigen, ist die Durchgängigkeit des Fließgewässers mit dem Einbau eines Kastendurchlasses mit Otter-Querungshilfen im Zuge der Straßenplanung zu gewährleisten.

8.1.4 Biber: Entlang des Gerstengrabens ist ein beidseitiger Ufersaum von 5 m Breite ab Böschungskrone von der Bebauung freizuhalten. Ein Kastendurchlass ist im Zuge der Straßenplanung zu berücksichtigen (siehe 8.1.3).

8.1.5 Zauneidechsenhabitat: Bei einem Eingriff in Habitate der Zauneidechse sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen sind durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden. Die Bauflächen sind durch einen Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauphase abzugrenzen. Die Zauneidechsen sind in ihrer Aktivitätsphase (Mai bis September) von der Baufläche durch eine sachkundige Person abzusammeln und zu bergen und in das vorgesehene Ausgleichshabitat umzusiedeln.

8.1.6 Besonders geschützte Pflanzenarten: Das Vorkommen der Sand-Strohblume (Helichrysum arenarium) auf den zeichnerisch ausgewiesenen Bau-, Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen ist in die Ausgleichfläche AF 3 unter die vorhandene Hochspannungsleitung umzusiedeln. Vor der Flächeninanspruchnahme ist die Art vornehmlich im Herbst umzusetzen.

8.1.7 Zum Erhalt der Restflächen mit Halboffen- / Offenlandcharakter sind die Bereiche AF 1 und AF 2 entsprechend zu pflegen. Die aufkommenden Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden und die Flächen im zweijährigen Turnus ab Anfang Oktober zu mähen. Zur Bereitstellung von Lebensraumstrukturen für Amphibien und Reptilien sind jeweils 3 Strukturen in Form von Zwischen- und Überwinterungsquartieren auf die Ausgleichsflächen zu integrieren.

8.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

8.2.1 Zauneidechsenersatzhabitat: Aufgrund mehrerer nachgewiesener Zauneidechsen-Reviere sind Ersatzquartiere auf der Ausgleichsfläche A 3 bereitzustellen. Es sind optimale artspezifische Habitatstrukturen herzustellen. Die bauliche Maßnahme hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. (Nähere Ausführungen siehe Maßnahmenblatt 1 des Artenschutzfachbeitrags)

8.2.2 Ausgleich von Fledermaus-Quartieren
Bei notwendiger Fällung von Bäumen mit Quartierseignung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens drei Ersatzquartiere zu schaffen (Kleinfledermaushöhle / -kasten, Bereitstellung mindestens ein Jahr vor Eingriff).

8.2.3 Ausgleich von Niststätten: Für die folgenden Arten sind wie folgt Niststätten durch Nisthilfen innerhalb des Plangebiets auszugleichen. (Bereitstellung mindestens ein Jahr vor Eingriff):

Art	Anzahl Verlust von Niststätten	Ausgleich - Art der Ersatz-Nisthilfe
Star	1	1 Starenkasten
Gartenrotschwanz	1	1 Nischenbrüterkasten
Haussperling	4	z. B 1 Sperlingskoloniehaus
Blau- und Kohlmeise	3	3 Höhlenbrüterkästen

8.3 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

8.3.1 Ergänzung und Verdichtung des vorgelagerten Gehölzsaums entlang der Datze: Auf 2.500 m² ist auf den Flächen der nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotope und der Ausgleichsfläche AF 3 entlang der Datze der diesem Gewässer vorgelagerte Gehölzsaum zu ergänzen sowie zu verdichten. (Nähere Ausführungen siehe Maßnahmenblatt KA1 des Umweltberichts)

8.3.2 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind 25 Bäume einheimischer Laubbaumarten gemäß textlicher Festsetzung 10.1 anzupflanzen.

8.3.3 In Ergänzung der uferbegleitenden Gehölzstrukturen an den vorhandenen Oberflächengewässern sind 5 Bäume auf den Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 anzupflanzen. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Forderungen des Baumschutzkompensationserlasses M-V vom 15.10.07 einzuhalten. Die Neuanpflanzung ist in den vorhandenen Gehölzbestand einzubinden.

8.3.4 Zur Erreichung eines abnahme- und funktionsfähigen Zustands der Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 8.3.2 und 8.3.3 sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungspflege mit anschließender mind. 2-jährigen Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind ggf. gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. Drahthose, Schilfmatte, Arbofex-Stammfarbe).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schutz vor Gewerbelärm: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind schutzbedürftige Räume (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, welche an der Gerstenstraße, an der Planstraße A.1, an der Planstraße A.2 oder an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegen, ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind in diesen Gebieten derartige Räume, welche seitlich zu diesen Straßen oder zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs orientiert und nicht durch Gebäude oder Lärmschutzelemente gemäß Festsetzung 3.1 geschützt sind.
Ausnahmsweise sind in Satz 2 genannte Räume zulässig, wenn sie rückwärtig zu in Satz 1 genannten Räumen und auch an der Planstraße B.1, südlich der Gerstenstraße oder an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegen und ihr Schallschutz anderweitig gewährleistet wird.

9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten, gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm, eingehalten werden:

Schallemissionen	Mindestabstand Gerät - Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)
bis 53 dB	3,00 m
54 dB	3,40 m
55 dB	3,90 m
56 dB	4,50 m
57 dB	5,20 m
58 dB	5,90 m
59 dB	6,70 m
60 dB	7,60 m
61 dB	8,60 m
62 dB	9,70 m
63 dB	10,90 m
64 dB	12,30 m
65 dB	13,90 m

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten mit über 65 dB Schallemissionen sind unzulässig.
Die stationären Geräte sind nach Stand der Lärmminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Um eine niedrigere Geräuschemission zu erzielen, sind schalldämmende Maßnahmen wie Einhausungen, zusätzliche Abschirmungen oder Änderung der Aufstellung vorzunehmen.

9.3 Bei der Planung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen in Verkehrsflächen soll auf die Bedürfnisse der Umgebung geachtet und unerwünschte Lichtimmissionen weitestgehend vermieden werden. Soweit möglich sind Niedrigmastleuchten zu verwenden. Hierbei sind Leuchtenwahl, Lichtpunkthöhe, gezielte Lichtlenkung auf den auszuleuchtenden Verkehrsbereich und eine Abschirmung in Richtung von Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 25 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU (Stammumfang) 16/18 cm, 3xv (3 x verpflanzt), DB (Wurzel mit Drahtballen umhüllt)) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Fahrbahnen oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

10.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und in der Größe von mindestens StU 16/18 cm DB zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Oberste Geschosse mit Flachdach
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 müssen oberste Geschosse mit Flachdach straßenseitig sowie an der gegenüberliegenden Gebäudeseite mindestens 1,20 m von einer davor verlaufenden Außenwand zurückgesetzt sein.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 müssen oberste Geschosse mit Flachdach, die kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung M-V sind, an zwei Gebäudeseiten mindestens 1,20 m von einer davor verlaufenden Außenwand zurückgesetzt sein.

2. Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen
Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig. Zeltdächer als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach sind bis zur Höhe der Traufe des Pultdachs in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Dächer von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dacheindeckung und symmetrischer Dachneigung zulässig.

5. Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

6. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

8. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als nicht blickdichter Zaun oder als nicht blickdichte Mauer zulässig. Drahtzäune sind dabei nur in Begleitung einer Laubholzhecke auf deren straßenabgewandten Seite zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am .