

TEIL B – TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hohenfelde „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ für die Teilbereiche TB 10.1 und TB 10.2 in den Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 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, 18, 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

- 2.1.1 In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.
- 2.1.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 2.2.2 Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA2 wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenkante des aufstrebenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.2.3 Die Oberkante baulicher Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante baulicher Anlagen die Oberkante der Attika.
- 2.2.4 Die Firsthöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA2 wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- 2.2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe und die Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m überschritten werden.

3. **HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der höchstzulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte über NHN im DHHN 2016.
- 3.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

4. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Bauweise

In den festgesetzten Baugebieten gilt die offene Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4.2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

4.2.4 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

5. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF "KINDERTAGESSTÄTTE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Nebenanlagen.

5.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
- Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..

5.3 Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:

- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze,
- Nebengebäude.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

8. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die allgemein zulässigen Gebäude mit Wohnnutzungen (Wohngebäude) so lange unzulässig, bis das allgemeine Wohngebiet WA1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig realisiert wurde.

II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DÄCHER

- 1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind Dächer als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

- 1.1.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° und Pultdächer, auch als gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer können als begrünte Dächer ausgeführt werden. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

- 1.1.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2. AUSSENWÄNDE

- 1.2.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baustoffen auszuführen. Andere Materialien wie Holz oder Metall dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden. Hochglänzende Baustoffe sind unzulässig.
- 1.2.2 Anbauten, Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports) sind neben den aufgeführten zulässigen Baustoffen für Außenwände auch als Holz- und Metallkonstruktion zulässig.

1.3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

3.1 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

3.2 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet 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.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.