

TEIL B – TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Betreutes und barrierefreies Wohnen am Ortszentrum“ der Gemeinde Reddelich

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 unzulässig:
- 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

In dem allgemeinen Wohngebiet im Teilgebiet WA2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,4 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

- 2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Oberkante baulicher Anlagen ist Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante baulicher Anlagen die Oberkante der Attika.
- 2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe und die Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.
- 2.2.4 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen und der maximal zulässigen Firsthöhe gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte über NHN im DHHN 2016.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA1 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

In dem allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA2 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA2 ist die Realisierung des nördlichen Baukörpers erst dann zulässig, wenn der südliche Baukörper realisiert wurde und vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt wurde.

II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB)

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

- 1.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit den verschiedenen Zweckbestimmungen wie „Obstwiese“, „Parkanlage“ sind im weiteren Planverfahren zu definieren. Die Empfehlung einer Pflanzliste für die Verwendung von heimischen,

standortgerechten Arten für die Baum- und Strauchanpflanzungen wird mit den Entwurfsunterlagen vorgelegt.

- 1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mietergärten“ dient der privaten Gartennutzung.

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

Die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

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

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig 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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° 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 WA2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° und Pultdächer, auch als gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° zulässig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer können als begrünte Dächer ausgeführt werden. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

- 1.1.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA2, kann das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dabei müssen die Außenwände des Staffelgeschosses mindestens an einer Seite um mindestens 1,50m hinter der Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

- 1.1.4 Für Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2. AUSSENWÄNDE

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.

1.3. WERBEANLAGEN

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

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.1 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 als Hecke oder baulich, 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 OHNE NORMCHARAKTER

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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock erfolgen kann.

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. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

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.

Wird entsprechend den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Verfahren ergänzt.