

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE DÜMMER FÜR DIE ERWEITERUNG DES BETRIEBES METALL- UND FAHRZEUGBAU RALF KAAP IN PARUM

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben über den Bestand hinaus zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt.

Für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.
- Firsthöhe: ist gleich die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für die Dächer von Garagen, Nebengebäuden, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten, Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen in der Summe bis zu 15 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und um bis zu 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der

straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

**3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise.

**4. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche („Gries Enn“) zulässig.

4.2 Nebenanlagen, wie oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Gries Enn“) zulässig.

**5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zum Schutz der geschützten Eiche ist der Eingriff in den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) auf ein Minimum zu reduzieren. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Bis auf die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt, der Umfahrt und einen Stellplatz sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

**II. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm und Heister, Höhe 175/200 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. und 2. Ordnung:
Feldahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baum (Eiche) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum artengleich nach zu pflanzen.

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

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden, auf Dächern/ an Fassaden, zulässig.
- 1.2 Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

- 2.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- 2.2 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

3. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße („Gries Enn“) sind nur als Laubholzhecken oder auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen und schmiedeeisern zulässig. Türen und Tore inklusive Pfeiler aus Holz oder Metall sind zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

5. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

7. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Betrieb und die Herstellung von Stellplatzzufahrten und Stellplätzen sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen oder ist der Baum durch einen Baumzaun zu schützen, so zu erwarten ist, dass der Baum durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann.

8. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“¹ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt sowie für Stellplätze, ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

¹ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie kann zudem im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht; Dorfstraße30, 19073 Stralendorf eingesehen werden.