

## **Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“**

#### **Teil B**

##### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Werbeanlagen, die als selbstständige gewerbliche Anlagen Fremdwerbung zum Inhalt haben und nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Größe der zweiten Wohnung darf maximal 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## **2. Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

- 2.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.
- 2.2 Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße A bzw. des Voigdehäger Weges in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche.  
Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die Größe der Baugrundstücke muss im MI2 und WA2 mindestens 600 m<sup>2</sup> und im WA1, MI1 und MI3 mindestens 750 m<sup>2</sup> betragen.

## **3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 3.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen.

## **4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Dabei muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m betragen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Auf den mit "C1", "C2" und "C3" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.3. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

## **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit standortgerechter Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen. Dabei ist maximal 50 % der Fläche einzusäen, auf der restlichen Fläche ist eine Erstbegrünung durch Sukzession zuzulassen. Im ersten bis dritten Jahr erfolgt eine zweimalige Mahd (1.7. bis 30.10.) zur Aushagerung des Standorts. Danach wird eine einmalige Mahd pro Jahr festgesetzt (nicht vor dem 1.7.). Das Mähgut ist zu entfernen.
- 5.2 Auf den mit A2a und A2b gekennzeichneten Pflanzflächen sind freiwachsende Feldhecken anzulegen. Dabei sind Straucharten der Pflanzqualität 60-100, 3-triebige vier-

reihig mit Abständen von 1 m untereinander und 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche ist rundum ein Saumstreifen von 2 m ab Stammfuß von Bepflanzung ausgenommen. Auf der mit A2b gekennzeichneten Pflanzfläche darf die Endwuchshöhe der Sträucher 4,0 m nicht überschreiten. Auf den mit A2a gekennzeichneten Pflanzflächen sind neben den Sträuchern mit einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m untereinander zusätzlich Bäume mit einem Stammumfang 12/14 zu pflanzen.

- 5.3 Die mit A2c gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Sukzession ohne Ansaat zu begrünen. Sie sind während des ersten bis dritten Jahres 2x jährlich zu mähen (1.7. bis 30.10.). Danach wird eine jährliche Mahd (nicht vor dem 1.7.) festgesetzt. Das Mähgut ist zu entfernen. Während der Entwicklungspflege von 3 Jahren ist ein Wildschutzzaun um die gesamte Heckenfläche anzulegen.
- 5.4 Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges sind 25 Bäume in Reihe und im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße A 20 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 16-18, 3xv, mDB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen liegt bei mindestens 6 m und höchstens 15 m. Pflanzstreifen und Baumscheiben, in die die Bäume gepflanzt werden, sind außerhalb von Zufahrten durch Raseneinsaat durchgängig zu begrünen.
- 5.5 Die mit B1 gekennzeichnete Fläche eines geschützten Biotops ist dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

## **6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

- 6.1 Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 werden von den mit A1, A2a, A2b und A2c gekennzeichneten Maßnahme- bzw. Pflanzflächen sowie den festgesetzten 45 Baumpflanzungen im Bereich des Voigdehäger Weges und der Planstraße A insgesamt 22.544 m<sup>2</sup> KFÄ als Ausgleich zugeordnet.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

### Fassaden

- 7.1 Als Außenwandmaterial sind Putz und/oder Ziegel zu verwenden. Dass Außenwandmaterial darf folgende Farben aufweisen: weiß, warme Gelb- und Ockertöne, gedeckte Rottöne. Im Sockelbereich sind auch Grautöne zulässig. Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Dächer

7.2 Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Krüppelwalm-dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszubilden.

Die Dacheindeckung ist nur in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen. Die Installation von Solaranlagen bleibt von den Vorschriften über die Dacheindeckung unberührt.

Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.

Die Breite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 30% der Firstlänge betragen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Einfriedungen

7.3 Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht übertreffen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Sonstige bauliche Anlagen

7.4 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Ordnungswidrigkeiten

7.5 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.4 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

## **8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **8.1 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden. Auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten.

### **8.2 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Gemäß Verordnung

132/23/77 vom 20.09.1977 gelten folgende Verbote (v) und Nutzungsbeschränkungen (b) (Auszug):

- Bohrungen (b)
- Errichten von Untergrundgasspeichern (v)
- Versenkung und Untergrundverrieselung von Abwasser (v)
- Abwasserbehandlung (b)
- Düngung mit Abwässern (b) und anorganischen Stoffen (b)
- Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung (v)

Darüber hinaus wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) hingewiesen. Danach dürfen gemäß § 49 Abs. 2 AwSV in Verbindung mit § 39 AwSV in der hier vorliegenden Trinkwasserschutzzone III u.a. folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>100 \leq 1000 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>10 \leq 100 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>1000 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>10 \leq 100 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>1 \leq 10 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Weiterhin wird durch § 49 AwSV Abs. 3 geregelt, dass in der vorliegenden Trinkwasserschutzzone III nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden dürfen, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit Erdwärmesonden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden können, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden.

## II. Hinweise

### 1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom Februar 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

**2. Grünordnungsplan**

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich" konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

**3. Freihaltung von Gewässern**

Innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG).

**4. Bodendenkmalschutz**

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 des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**5. Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

**6. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

**7. 220 KV-Freileitung der 50Hertz Transmission GmbH**

Beidseitig der Trassenachse der 220 KV-Freileitung ist ein Freileitungsbereich von 50 m zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Innerhalb des Freileitungsbereiches ist für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen einschließlich der Aufstellung von Kränen und Hebezeugen die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

**8. Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel**

Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsverbote und -beschränkungen zu berücksichtigen.

**9. Ordnungswidrigkeiten**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu erhaltenden Biotops eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 3 BauGB darstellt. Diese kann mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

**10. Baumfällungen und Gehölzrodungen**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.