

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine max. Sockelhöhe von 0,5 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
 - 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen.

- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB; § 22 BauNVO)
 - 2.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
 - 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

- 3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Dammweg im Geltungsbereich 1 und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauptstraße im Geltungsbereich 2.

- 4. Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

- 5. 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, § 1a und § 202 BauGB)
 - 5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

- 5.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Der Wurzelschutzbereich ist dabei zu berücksichtigen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenweg“ ist als Wiesenfläche zu gestalten. Eine regelmäßige Mahd ist zulässig.
- 5.5 Innerhalb der zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen sind eine dreireihige Hecke (Geltungsbereich 1) bzw. eine zweireihige Hecke (Geltungsbereich 2) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Vorhandene Gehölze sind einzubeziehen. Die verbleibenden Randstreifen sind zu Staudensäumen zu entwickeln und max. einmal jährlich zu mähen.
- 5.6 Für die Baumpflanzungen entlang des Dammweges sind die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Hänge-Birke (*Betula pendula*) in der Mindestqualität 3xv, StU mind. 16-18 cm zu verwenden. Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Dreibock zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden.
- 5.7 Pflanzliste:
Als Straucharten sind zu verwenden (Mindestqualität 125/150 cm):
Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 6.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- 6.2 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, unverfugte Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die Kronen von Natursteinmauern sind zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
- 6.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 6.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf das Wehr zu beseitigen und der Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und einer naturnahen Gestaltung von Bachbett und Böschung anzugleichen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die Rodung einer naturnahen Hecke südlich des Dammweges ist innerhalb des Flurstücks 23, Flur 2, Gemarkung Metelsdorf, an der südlichen Flurstücksgrenze und parallel zur Bundesstraße 208 eine 8 m breite dreireihige naturnahe Feldhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Länge der Hecke muss mindestens 200 m betragen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind auf dem Flurstück 16/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf 6 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.