SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS WOHNGEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRAßE IN GROß SCHWANSEE GEMÄß § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Verwaltungsvereinfachungsgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I teils 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Parameter		Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, GRZ 0,25, als Höchstmaß	Par. 16 (2) 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 16 (2) 3 BauNVO
TH_max = 3.90m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 16 (2) 4 BauNVO
FH_max = 8.00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 16 (2) 4 BauNVO
	BAUWEISE	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m.
o	Offene Bauweise	Par. 22 (1, 2) BauNVO
	Baugrenze	Par. 23 (1, 3) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	Par. 22 (2) BauNVO
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTKANALADER UNTERIRDISCH	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Verschüttet Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Gartenland	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserflächen, Graben	
	FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Ersatzpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	nach §18 NatSchAG M-V geschützter Baum	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MÜ Deh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO, Par. 16 (5) BauNVO
LPB 30	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109	Par. 9 (1) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
+1,25	Höhenbezugspunkt, ü. 14.25m ü. HN	
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene mit Jahreszahl in Metern
	Höhenangaben ü. HN
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit Ziff. Nr.
	beispielhafte Anpflanzung von Bäumen
	künftig entfallende Darstellung, Nr. Baum
	künftig entfallende Darstellung, Nr. Gewässerschutzstreifen - 7m

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Gewässerschutzstreifen - 5m gemäß § 38 WHG	Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 WHG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Bebauungsplane Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder bebaute Eingangsüberdachungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von maximal ½ der Gebäudelänge zulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des WA4-Gebietes sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 600 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus im Gebiet WA4 auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnkrone unzulässig.
Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Grundstücken entfällt die Randbegrünung.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

9. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf im Gebiet WA1 maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem Gebiet WA4 maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Gebäudehöhe des Überbauten Grundstücksteils. Die Bezugspunkte werden in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Sockelhöhe ist der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem äußeren Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachoberflächenflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

1.1 Das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper darf 1,3:1 in dem Gebiet WA1 nicht unterschreiten. In dem Gebiet WA4 darf das Längen-Breiten-Verhältnis der Baukörper 1,2:1 nicht unterschreiten.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen im Gebiet WA1 nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Die Anbauten müssen mindestens 2,00 m hinter die Breite der Anbauten darf maximal 25 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen Satteldächer mit einer Neigung von 38 Grad bis zum kreisrechten Gebäudeabschnittsanbauten. Anbauten an Satteldächern der Hauptgebäude sind zulässig. Anbauten an Garagen der Gebäude unter Beibehaltung der Traufe und Firsthöhe, der Dachneigung sowie Dachmaterialien und der Gestaltung der Gebäude sind innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite im Gebiet WA1 zulässig.

1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe (jeweils nächstgelegen auf der Straßenseite) der festgesetzten Bezugspunkte. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind nur mit rötlichen bzw. anthrazitfarbenen Hartdeckungen oder mit Riv(or (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Deckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur symmetrische Satel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

2.3 In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 50° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei freistehenden Garagen ist das Hauptdach über den Garagentoren abzuschleppen; bei gebäudeartig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.7 Dachreinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Walmdachgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Giebelgiebeln ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.9 Liegende Dachfenster sind im Gebiet WA 1 nur auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

2.10 Die Firste von Gebäuden und die Ansätze der Belichtungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.11 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

2.12 Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in der Gestige des Hauptdaches einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes und rotbraunes Sichtmauerwerk, zulässig. Gelber Ziegel darf nur untergeordnet verwendet werden. Die Mauerwerk ist glatt zu erfügen. Verputzte Außenwände sind unzulässig.
Zur Belebung der Gebäude sind diese am Übergang der Gebäudeteile und an den Gebäudeecken durch Lisenen zu gliedern (glattsch und Materialwechsel). Im Ortsgemeinsch sind die Lisenen durch Hervorhebungen im Mauerbereich fortzuführen.

3.2 Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Bestehende Gebäudeteile sind nicht verputzt werden.

3.4 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder Blech.

3.5 Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.6 Aufkoragungen der Fassaden durch Erker und bebaute Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

3.7 Über die Festsetzung II / 3,5 hinaus können untergeordnete Nebengebäude auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfeiler deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Ausnahmen bilden Fenster bis zu 1,0 m und durch Pfeiler, Kämpfer oder Sprossen in unterteilten. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktionieller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Gebäuderäumen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückversetzen von Gebäuden zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

4.5 Fenster und Türen sind außen in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Elozierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

4.7 Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau, dunkelbraun oder hellgrau zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun, dunkelbraun oder hellgrau zu streichen. Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmernden oder wechselnden Licht.

5.2 Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin (innerhalb des Vorhgebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnkrone der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.

5.3 Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Bauteile, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

5.4 Innerhalb der Vorhgebiete ist je Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. BUGSIELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1, LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 NatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

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

1.1 Die mit Erhaltungsgebiten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter als Grünflächen zu erhalten und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen dauerhaft zu bepflanzen.

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

3.1 Maßnahme 1- Anpflanzung von Obstbäumen
Der bilanzierte Eingriff wird durch die Pflanzung von Obstbäumen auf den jeweiligen eingeführtenwerten Flurstücken bzw. auf einem zugeordneten Flurstück ausgeglichen. Die notwendige Anzahl der Pflanzungen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Flurstück	Anzahl Obstbaum-Pflanzungen	Realisierung der Maßnahme auf
Flurstück 128/4	5	Flurstück 129/4

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbäume ist über einen 3-jährigen Entwicklungszeitraum abzusichern.

3.2 Alternative Maßnahme - Heckenanpflanzung
Ausnahmsweise ist auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Obstbaumpflanzungen bzw. in Kombination mit Obstbaumpflanzungen eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Heckenanpflanzungen sind vorzugsweise entlang der dorfwärtigen Grundstücksgrenze durchzuführen. Je freigestellter Obstbaumpflanzung sind 25 m² Heckenfläche zu erstellen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,0 - 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:
Straucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betvigera),
Braucl-Rosen (Rosa in Arten),
Braucl-Weiden (Salix in Arten),
Braucl-Heckl (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-crispa).
Es sind ausschließlich Arten durch heimische und standortgerechte Laubgehölze ist zulässig.
Im Innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

M. SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz empfindlicher Nutzung, Wohnnutzung, vor Verkehrslärm wird für die Bereiche, für die der Lärmpegelbereich III gilt, folgendes festgesetzt:

Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind in dieser Bereichen so zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

Ersatzweise wird für straßenzugewandte Gebäudefronten gemäß Berechnung Lärmpegelbereich III festgesetzt. Dies heißt, die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind zu erfüllen.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der aufgeführten Tabelle der Berechnung aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w,res [dB(A)]	
	Wohnräume	Büroräume
III	30	30

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerräume auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

V. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAUDENKMAL/ BODENDENKMALE

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Baudenkmale und Kulturdenkmale noch Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) sicherzustellen und die Arbeiten in unmittelbarer Umgebung zu unterbrechen, die Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen (schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes) liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit der Aufdeckt des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unmittige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anfallspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich anzuzeigen. Weitere Pflichten aus Bodenschutzgesetz mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Bauvorhaben, Baugrundverhältnissen oder ähnlichen Erkenntnissen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bewertenden Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gof. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbeseitigungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 8, 19061 Schwerin, Tel. 03 85 / 5 18 - 50 00 zu beantragen. Ein Munitionsbergungsdienst empfiehlt ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

1. Gehölze und sonstige Vegetation
Gemäß § 39 (3) Satz 1 ist es verboten die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu bearbeiten, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln (und/ oder Reptilien) sind Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Einzelbaugrundphase im Zeitraum von September bis April durchzuführen. Anderenfalls ist eine Überprüfung im Einzelfall notwendig.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stete Wasseransammlungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingeratene Tiere auf den Gräben zu entfernen.

Zum Schutz von Brutvögeln darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März 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. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

2. Fledermäuse und Gebäudebrüter

Vor Um- oder Anbauarbeiten an den Bestandsgebäuden sind diese fachlich/sch möglichst Quartiere, Wochenstuben oder Nester von Fledermäusen und Gebäudebrüter zu untersuchen. Mit einem geplanten Umbau oder sonstigen Baulichkeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn die Ergebnisse der Untersuchung vorliegen und eventuell notwendige Auflagen der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem § 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt wurden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.
Sollte bei Um- oder Anbau an den Gebäuden Vorkommen von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, ist die zuständige Behörde zu informieren und es sind weitere Vorgehensweisen abzustimmen. Abriss bzw. Umbauzeiten sind festzulegen. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

3. Zauneidechse

Maßnahmen werden aufgrund der Beurteilung des Vorkommens im Dünenbereich an der Küsten (in ca. 1000 m Entfernung) nicht vorgesehen.

4. Informationspflicht

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind den bauausführenden Firmen eidesstattlich zu erklären.

5. Monitoring

Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sollte sich eine Anforderung aus den Artenschutzrechtlichen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen bei Erforderlichkeit festzulegen, um dem Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG gerecht zu werden.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

8. LAGE BAULICHER ANLAGEN

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Wurzelbereiches der geplanten Obstbaumanpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, nicht errichtet werden.
Innerhalb des Gebietes WA4 dürfen bauliche Anlagen nur außerhalb der Wurzelbereiche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, errichtet werden.

9. SCHUTZ DER zu ERHALTENDEN BÄUME

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sind die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, u.a. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS - LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", einzuhalten.

10. SICHERUNG DER REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Zuordnung und Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vere