

B-Plan Nr. 2 „Am Berg“ in Passow

Teil B – TEXT –

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m² zulässig.
- 1.4 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen die Anordnung einer Zisterne für die Löschwasserversorgung und Aufstellflächen für die Feuerwehr zulässig. Die in der nordöstlichen Ecke verlaufende Gasleitung darf nicht überbaut oder bepflanzt werden bzw. es ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadtwerke Lübz GmbH erforderlich.*

2. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 1.5 Die private Grünfläche P1 am Bahndamm ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind zulässig. *Es sind nur solche Gehölze und Bäume zulässig, von deren Standorten, Wuchsformen und –höhen keine Gefahren für den Bahnbetrieb ausgehen. Die in der nordöstlichen Ecke verlaufende Gasleitung darf nicht bepflanzt werden bzw. es ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadtwerke Lübz GmbH erforderlich.*
- 2.1 Im Südwesten ist auf der privaten Grünfläche P2 eine Wiesenfläche mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Sortenliste Obstgehölze
Qualität: mind. Halbstamm, mind. STU 8-10 cm, Verbisschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

3. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

- 3.1 Dächer der Hauptgebäude müssen eine Minstdachneigung von 15° haben.
- 3.2 Die Eindeckungen von Dächern sind nur in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig.
- 3.3 Die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind mit einem mindestens 1,50 m hohen festen Zaun zu begrenzen.
- 3.4 Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.5 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 und 3.2 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).

3.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	55 bis 60	30

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 abgewichen werden.

5.3 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schalleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Hinweise

- Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
- Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässer entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Bei Einbau von Recyclingmaterial und Einbringen von Fremdboden oder mineralischen Recyclingmaterial sind die aktuellen Verordnungen und Technische Regeln zum Bodenschutz einzuhalten.

- *Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswerte Z= der LAGA einzuhalten.*
- *Da das Plangebiet unmittelbar an Bahnanlagen angrenzt, ist jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung des Bahngeländes auszuschließen. Dies gilt u.a. für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen. Die Grundstücksgrenze und das Gelände der ENON müssen freigehalten werden.*
- *Bei Verlegung von Medien aller Art in einem geringeren Abstand von 50m zu den Bahnanlagen ist die Zustimmung der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG erforderlich.*
- *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*
- *Es sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten.*
- *Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.*
- *Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.*

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
3. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.