

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23-05 ist im Wesentlichen:

- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für eine Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet WA 1.1,
- die Neuregelung der verkehrlichen Erschließung für das Baugebiet WA 2.1,
- die geringfügige Erweiterung der Grundflächenzahl für das Baugebiet WA 2.1,
- die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude für die Baugebiete WA 1.1 und WA 2.1,
- die Festsetzung von Teilen des ursprünglichen Baugebietes WA 1 als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung für Stellplatzflächen gemäß der tatsächlichen Bestandsnutzung,
- die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
- die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zu Solaranlagen auf Dächern, zur Dacheindeckung für Hauptgebäude sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten sowie zu Werbeanlagen,
- die Aufnahme von Hinweisen aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen für das Gebiet der 2. Änderung ersetzen alle Festsetzungen der 1. Änderung sowie des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 23-05.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) wird dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO/E) zur Unterbringung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen zugeordnet.

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

2.1 Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,8 m über die hergestellte Geländeoberfläche herausragen.

2.2 Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude gilt als Bezugspunkt die Höhe von 5,50 m ü.NHN.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und ebenerdige Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet WA 1.1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Bahnhofstraße. Zufahrten zu Tiefgaragen, auch überdacht,

sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

- 3.2 Für das Baugebiet WA 1.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten. Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Dabei gilt, dass innerhalb des Baugebietes WA 1.1 an die nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf.
- 3.3 Für das Baugebiet WA 2.1 gilt die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zu errichten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltungs- und Anpflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Fläche für Stellplätze im Baugebiet SO/E ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbaum der Qualität 3-mal verpflanzt/ Hochstamm/ Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen.
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind mindestens fünf Bäume der Arten Hänge-Birke (*Betula pendula*) und/oder Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'*) in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.
- 4.3 Die gemäß Punkt 6.5 festgesetzte Einfriedung ist bei einer beidseitigen Begrünung mit standortgerechten, rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Alternativ oder ergänzend sind hochwachsende standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die verbleibenden Grünflächen sind mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.4 Für die Anpflanzungen gilt eine 5-jährige Entwicklungspflege.
- 4.5 Das im Teil A - Planzeichnung dargestellte Zauneidechsenquartier (CEF-Maßnahme) ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und von Pflanzenaufwuchs freizuhalten.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der schwarz umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ und „L 3“ so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Südseite) ausgerichtet ist. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) ist im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zu erzielen.
- 5.2 Außenwohnbereiche sind in den nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III zulässig. Innerhalb der schwarz umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „L 4“ sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen LPB II oder LPB III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im

Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) umzusetzen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt.

- 5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 5.4 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen muss die Schalldämmung der Einfriedung gemäß Pkt. 6.5 mindestens 24 dB betragen (einschließlich der Anschlüsse). Sie ist als absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von $DL_a < 4$ auszuführen.
- 5.5 Zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen sind innerhalb der rot umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „OG“ im Tagzeitraum im Obergeschoss keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) von schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Westseite zulässig.
- 5.6 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich geringere Lärmpegelbereiche ergeben, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)

- 6.1 Innerhalb des Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Hartdach (nur mit harter Bedachung) zulässig.
- 6.2 Die Dächer im Baugebiet WA 1.1 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptdachflächen und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° herzustellen.
- 6.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diese integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 6.4 Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- 6.5 Zur Abgrenzung der privaten Flächen des Wohngebietes ist eine 2,0 m hohe Einfriedung zu den Flächen des nordwestlich gelegenen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplatzflächen herzustellen. Diese ist entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung nordwestlich der Planstraße bis zum südwestlichen Rand der Grünfläche zu errichten. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Einfriedung
 - mindestens alle 15 m durch Materialwechsel baulich zu gliedern oder
 - vollständig beidseitig zu begrünen.
- 6.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 6.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Metallzäune nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen Arten zulässig.
- 6.8 Die Vorgartenbereiche im Baugebiet WA 2.1 sind mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten/-zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung.

- 6.9 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 6.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt des Daches, ist gleich der Firsthöhe.

Der Plangeltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Es sind folgende Auflagen im Zuge der weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen zu beachten:

1. Bau einer Tiefgarage in der Trinkwasserschutzzone II

Der Bau einer Tiefgarage ist nur zulässig, wenn die Bauausführung sowie der Endzustand, gutachterlich und unter Abstimmung der unteren Wasserbehörde bestätigt, keine negativen Auswirkungen auf die Wasserfassung Graal Müritz sowie den Schutzzweck des zugehörigen Schutzgebietes II hat.

2. Auflagen zum Bauen in der Trinkwasserschutzzone II

Allgemeine Schutzvorkehrungen während der Bauphase:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen keine Schmier- oder Betriebsstoffe verlieren.
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Auffangwannen oder Ölbindevliese einzusetzen.
- Unbedingt vor Ort benötigte Schmier- oder Betriebsstoffgebinde sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern.
- Ölbindemittel und/oder Ölbindevlies sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Gleiches gilt für die notwendige Gerätschaft zur Entfernung von gebundenen Schmier- oder Betriebsstoffen, wie Schaufeln, Wannen etc.
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Bauausführung:

- Es ist zu beachten, dass auf den Sondergebietsflächen die Rohwasserleitungstrasse von der Wasserfassung zum Wasserwerk Graal-Müritz verläuft und auf Höhe der geplanten Zufahrt in das B-Plangebiet die Bahnhofstraße quert. Ein Befahren während der Bauphase oder die Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig. Die Trasse ist vollständig freizuhalten. In Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ist die Rohwasserleitung über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen zu sichern.
- Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
- Bodenaustausch im WA 2.1 (DHH) hat nur im Rahmen des für die Herstellung der Bodenplatten erforderlichen Umfangs zu erfolgen.
- Der Einbau von Böden ist nur entsprechend Bodenklasse Z0 (LAGA M20) zulässig.
- keine wesentliche Minderung der Grundwasserüberdeckung (Bodenbetrag minimieren).
- Bauschutt darf nicht auf dem Grundstück zwischengelagert werden und ist direkt in Container zu füllen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesonden und Brunnen ist untersagt.

Stellplätze:

- Stellplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht mit Bodenablauf auszubilden (ohne Versickerung). Der Bodenablauf ist an das Niederschlagswassersystem anzuschließen.
- Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Erschließung und Abwasser:

- Die Planungsgrundsätze der Nordwasser GmbH sind zu beachten.
- Straßen- und Wegebau hat undurchlässig mit Entwässerungseinrichtungen zu erfolgen.
- Der Einbau von Betonrecycling ist nicht zulässig.
- Der Nachweis der Dichtheit der Abwasserleitungen einschl. Schächte ist zu erbringen.
- Es sind dichte und standfeste Bankette herzustellen.

Artenschutz: Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. März erfolgen oder in diesem Zeitraum begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Graal-Müritz, Ribnitzer Straße 21 in 18181 Graal-Müritz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.