

SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ) über den Bebauungsplan Nr. 46 B "Bebauung zwischen Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße"

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Im Geltungsbereich sind kontaminierte Bodenbereiche bekannt. Die weitere Verwendung der Böden und die Möglichkeit zur Versickerung des Regenwassers sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung der Grundstücksflächen in Abstimmung mit den Behörden baubegleitend abzuklären und es sind ggf. entsprechende Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Zur Entsorgung vorzusender, belasteter Bodenabfälle ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Der Verbleib des Bodenabfalls ist zu dokumentieren.

Zu den Altablagern im Bereich des Bebauungsplans Nr. 46 B wurde ein Untersuchungskonzept durch die Hydro-Geologie-Nord PartGmbH, Hagenower Straße 73, 19061 Schwerin, erstellt (04.01.2023), auf das im Besonderen hingewiesen wird und das Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist. Das Untersuchungskonzept kann im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung, SG 80.01 - Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/Baurecht, Zum Amstark 1, 17192 Waren (Müritz) eingesehen werden. Zusammenfassend wurde im Untersuchungskonzept folgende Bewertung abgegeben und Handlungsempfehlungen wurden abgeleitet:

Im städtischen Teil des Bebauungsplans wurden Boden- und Grundwasserkontaminationen im Bereich einer Altablagung festgestellt. Der aufgrund einer ehemaligen Deponie im städtischen Teil des Bebauungsplans 46 B vorliegende Altlastenverdacht hat sich im Zuge der orientierenden Untersuchungen erhärtet. Sowohl der Boden als auch das Grundwasser sind durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet. Hierzu kommt eine Grundwasserbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und durch das Insektizid DDT (Dichlordiphenylmethan (DDT)). Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen liegen insbesondere im Grundwasser meist nur geringfügig über den bewertungsrelevanten Prüfwerten.

Die Kontaminationen beschränken sich auf den Bereich einer Torfrinne, in der stellenweise depolymerisierte Ablagerungen (u.a. Bauschutt) im Aufschubshorizont angetroffen wurden. Weidlich der Torfrinne ist die Aufschubung untauglich mit nur vereinzelt angetroffenen Ziegelresten, und auch die Abstromstellen P1 und P3 sowie die durchgeführten Sickerwasserproben sind im Bereich zeigen auf Grundlage der Bewertungskriterien der BBoDSchV keine Grundwasserbelastung bzw. -spiegelbildung. Eine Ausbreitung der Grundwasserkontamination über den belasteten Bereich hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen, allerdings fehlt eine Überwachung im direkten Abstrom des belasteten Grundwasserpegels P4.

Die Kontaminationen beschränken sich auf den Bereich einer Torfrinne, in der stellenweise depolymerisierte Ablagerungen (u.a. Bauschutt) im Aufschubshorizont angetroffen wurden. Weidlich der Torfrinne ist die Aufschubung untauglich mit nur vereinzelt angetroffenen Ziegelresten, und auch die Abstromstellen P1 und P3 sowie die durchgeführten Sickerwasserproben sind im Bereich zeigen auf Grundlage der Bewertungskriterien der BBoDSchV keine Grundwasserbelastung bzw. -spiegelbildung. Eine Ausbreitung der Grundwasserkontamination über den belasteten Bereich hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen, allerdings fehlt eine Überwachung im direkten Abstrom des belasteten Grundwasserpegels P4.

Die Kontaminationen beschränken sich auf den Bereich einer Torfrinne, in der stellenweise depolymerisierte Ablagerungen (u.a. Bauschutt) im Aufschubshorizont angetroffen wurden. Weidlich der Torfrinne ist die Aufschubung untauglich mit nur vereinzelt angetroffenen Ziegelresten, und auch die Abstromstellen P1 und P3 sowie die durchgeführten Sickerwasserproben sind im Bereich zeigen auf Grundlage der Bewertungskriterien der BBoDSchV keine Grundwasserbelastung bzw. -spiegelbildung. Eine Ausbreitung der Grundwasserkontamination über den belasteten Bereich hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen, allerdings fehlt eine Überwachung im direkten Abstrom des belasteten Grundwasserpegels P4.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Im Zuge der orientierenden Untersuchungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Grundwasserkontaminationen an den Anstromstellen P2 und P4 festgestellt. Der direkte Abstrom der belasteten Grundwasserressourcen P2 und der nördliche Anstrom des Plangebietes werden bisher nicht überwacht. Es wird daher empfohlen, die Pegel P2 und P4 an den auf Abbildung 2 eingehenden Standorten zu errichten. ... Nach der Errichtung sowie lage- und höhenmäßiger Einmessung der Grundwasserpegel sind diese fachgerecht, mit Aufzeichnung der Vor-Ort-Parameter zu beproben und auf dem im Zuge der orientierenden Untersuchungen in prüfverfahrensrelevanten Konzentrationen nachgewiesenen Schadstoffe PAK, MKW und DDT zu analysieren. Ergänzend sollen auch die bestehenden vier Pegel (Ersatznutzbau) fachgerecht beprobt und auf die genannten Schadstoffe untersucht werden, um die bei der Erstbeprobung festgestellten Konzentrationen zu verifizieren. Vor dem Probieren ist eine Sichtungsmessung an allen sechs Grundwasserressourcen durchzuführen, anhand derer die Grundwasserfließrichtung im Ostteil des Bebauungsplans konkretisiert werden kann.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 01. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Baugesetzfassung durch die Stadt Waren (Müritz) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 B "Bebauung zwischen Gievitzer Straße und Heinrich-Seidel-Straße" beantragt. Im Westen durch die Gievitzer Straße, im Norden durch die Friedrich-Wilhelm-Raffaisen-Straße, im Osten durch die Heinrich-Seidel-Straße sowie im Süden durch die Heinrich-Seidel-Straße und die Bebauung an der Straße Raden-Kämpen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 6, 13a BauNVO)
 Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur Boardinghäuser (Mitarbeiter-/Monteurs-/Arbeiterunterkünfte) zulässig. Hotels und Pensionen sind unzulässig. Tankstellen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungstätten sind ausnahmsweise unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 16, 18, 19 BauNVO)
 2.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im MI 1 unzulässig. In den MI 2a ist die Überschreitung nur um max. 25 % zulässig. In den übrigen Gebieten ist die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % zulässig.
 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe wird in allen drei Mischgebieten auf 81,0 m ü. NN (DHNH92) festgesetzt. Bei Flachdachern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.
 2.3 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen. Sitzstufen an dem Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 4.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.
 4.2 Auf die Hälfte der Grundstücksgrenzen sind Strauchhecken mit einer Mindestbreite von 2 m zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Alternativ dazu können je Grundstück mindestens 2 Bäume der Pflanzliste B und C gepflanzt werden.
 4.3 Straßenbegleitend sind Bäume der Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung der Bäume im Straßenumfeld gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte beispielhaft sind und entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstücksbebauung verschoben werden können. Dabei ist ein Pflanzabstand von ca. 20 m einzuhalten. Die Bäume sind wind- und frostsicher zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbleib zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungsphase zu halten.

Pflanzliste A (Qualität verpflanzter Strauch 125/150)
 Pflanzflächen (Corylus avellana)
 Haselstrauch (Prunus spinosa)
 Schlehe (Crataegus monogyna)
 Hundsrösche (Rosa carolina)
 Hartweige (Cornus sanguinea)
 Heckenrösche (Lonicera xylosteum)

Pflanzliste B (Qualität Hochstamm, StU10/12 cm, alte Sorten)
 Kulturapfel (Malus domestica)
 Birne (Prunus communis)
 Pflaume (Prunus domestica)

Pflanzliste C (Qualität Hochstamm, StU 18/20 cm)
 Eschdorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Traubeneiche (Quercus petraea)
 Linden (Tilia cordata, Tilia platyphyllos)
 Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
 Ulmus glabra (Ulmus minor)

4. CEF-Maßnahmen 1 - artspezifische Nisthilfen:
 Als Kompensation der Brutplatzverluste der Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze sind 12 Nisthilfen bauvorgezogen an geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume anzubringen. Alle Nisthilfen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Brutperiode für die Arten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten.
CEF-Maßnahmen 2 - artspezifische Fledermauskästen:
 Als Kompensation der Verluste von Sommerarten von Fledermäusen sind bauvorgezogen 12 Fledermauskästen an geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume anzubringen. Alle Kästen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Jungenaufzuchtperiode für die Arten zur Verfügung stehen. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten.
CEF-Maßnahmen 3 - Anlage von Zaunsechsenhabitaten:
 An Randes des Plangebietes sind an sonnenspezierten ungestörten Stellen 5 Zaunsechsenhabitats aus Sand, Holz und Steinen zu errichten und zu pflegen. Vor Beginn der Erdarbeiten müssen die Ersatzhabitate fertig gestellt und die Individuen abgesammelt und umgesetzt werden. Die Zaunsechsenhabitate sind dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 5.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet sein oder von Fenstern schutzbedürftige Räume sind baulich abschließbare Außenwände (Schönbergberger Wintergarten) vorzusehen, sodass ein Beurteilungspegel Innen im abschließbaren Außenbereich tags von $L_{1,7} \leq 60$ dB(A) und nachts von $L_{1,7} \leq 45$ dB(A) bei teilgeöffnetem Außenbereich nicht überschritten wird. Die Berechnungen der Beurteilungspegel Innen bei teilgeöffneten Fassadenelementen nach VDI 2719 auszuführen, wobei der Korrekturfaktor K für das Frequenzspektrum des Außenbereiches und die Winkelkorrektur W mit 0 dB anzusetzen sind. Die Berechnung der Schalldämmung von teilgeöffneten Fassadenelementen hat gemäß des Berliner Leitfadens, Stand 2017 zu erfolgen oder es ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern schutzbedürftige Räume Beurteilungspegel tags von $L_{1,7} \leq 60$ dB(A) und nachts von $L_{1,7} \leq 45$ dB(A) eingehalten werden.
 5.2 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in schutzbedürftigen Räumen Festverglasungen zulässig. Schutzbedürftige Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit ausreichender Lüftungsleistung auszustatten, so dass Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden müssen.
 5.3 Bei schutzbedürftigen Räumen sind die Außenfassaden so auszuführen, dass die Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 erfüllt werden. Die Lüftungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 5.4 Bei der Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße sind die Korrekturwerte K_{10} für das Verhältnis Fassadenelemente zu Grundfläche der schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. An den lüftungsbereichen Fassadenplaner Gebäude, dürfen die Bauschalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.
 5.5 Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109-1 heranzuziehen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Trink- und Brauchwasserentnahmestellen sowie die Tiefen- und Flachgeothermie unzulässig.
 6.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bei der Errichtung von Kinderspielplätzen ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 0,5 m vorzunehmen und die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodens nachzuweisen.
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 7.1 In den MI 2a und dem MI 2b ist das vier- oder fünfgeschossige ausschließlich als Staffelegeschoss zulässig. In dem östlichen MI 3 an der Heinrich-Seidel-Straße ist ein dreigeschossiges ausschließlich als Staffelegeschoss zulässig. Staffelegeschosse müssen an mindestens zwei Gebäudesetzen um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.
 7.2 Ab einer Dachneigung von mehr als 20° sind ausschließlich Ziegeldacheneindeckungen zulässig. Blumenbahnen nur unter 10° Dachneigung zulässig. Bei Ziegeldacheneindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder anderen stark reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorzulesen, ist unzulässig.
 7.3 Für Bereiche mit Wohnbauern gilt: Als Einfriedungen sind nur berrante Zaune sowie geschichtene Hecken oder Strauchhecken gemäß Punkt 4.2 aus heimischen, standortgerechten Laubbücheln in 2er-Baumqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung bzw. Rankgittern zu versehen und müssen einen Abstand zur Erschließungsstraße von mind. 3 m einhalten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 7.4 Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 7.5 Wer vorzulesend oder fahrlässlich gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

MI 1 Mischgebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

MI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über DHNH92

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

a offene Bauweise

ab abweichende Bauweise

B Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

S Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Sb Straßenbegrenzungslinie

Sb Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkplätze, öffentlich

F Fußweg, öffentlich

Fp Fußweg, privat

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

V Fläche für Versorgungsanlagen

E Elektrizität / Trafostelle

M Mülltonnen-Stellplätze am Tage der Abfuhr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

AW Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Grünflächen

Sd Siedlungshecke, privat

Sp Spielplatz, öffentlich

Wg Wegegrün, öffentlich

Pk Parkanlage, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Erhaltung von Bäumen

A Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablonen

MI 1 o

GRZ 0,5 FH 81,0 m

DN ≤ 50°

MI 2a+2b o

GRZ 0,5 FH 81,0 m

DN ≤ 25°

MI 3 a

GRZ 0,6 FH 81,0 m

DN ≤ 50°

Empfohlene Straßenschnitte

Planstraße A - Schnitt A-A

StU: Kraftfahrweg

StU: Radfahrer