

Kursive Textteile stellen die Änderungen / Ergänzungen dar, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergeben haben.

TEIL B - TEXT - In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

Die roten Darstellungen stellen die 3. Änderung dar.

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie innerhalb des 30 m Waldabstandes nicht zulässig.
- ~~1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen nicht zulässig.~~
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns sowie der Gehwege Grundstückszufahrten zulässig. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig. Für Grundstücke, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, ist eine Zufahrt von max. 4,50 m Breite zulässig.
- 1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der Straßen "A" und "B" öffentliche Parkplätze zulässig.
- 1.7 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe bei Eingeschossigkeit mit max. 4,20 m und bei einer Zweigeschossigkeit mit max. 6,80 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- 1.8 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhen die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes als Bezugspunkt.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege

- 2.1. In den Planstraßen "A" und "B" sind im Abstand von max. 8 m einseitig, aber unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze, mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume in Straßenbaumqualität mit durchgehendem Leittrieb -3xv., StU 14-16 cm zu pflanzen.

Arten

Prunussorten, z.B. Prunus avium 'Plena'- Vogelkirsche 2

Die Baumscheiben sind mindestens 10 m groß auszubilden, offenzuhalten und gegen Überfahren zu sichern.

- 2.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Grünflächen Nr. 1 und 2 sind als extensives Grünland mit einschüriger Mahd (August / September) zu entwickeln.
- 2.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Grünfläche Nr. 3 ist mit einer dreireihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (1 Stück/m², 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm). -Pflanzung nach Artenliste

- 2.4 Die zu erhaltenden Bäume sind im Kronen-/ Wurzel-/Traufbereich plus 1,50 m von Beeinträchtigungen freizuhalten und während der Bauzeit nach DIN 18920 bzw. RAS-LG zu schützen.
- 2.5 Die Grünfläche Nr. 1, 2 und 3 sowie die Grenze des LSG "Bekow" zwischen den Grünflächen Nr. 1 und 2 sind durch einen 1,50 m hohen Zaun zu schützen. Der Zaun ist vor Bebauung der einzelnen Grundstücke zu setzen.
- 2.6 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte private Grünfläche Nr. 4 ist mit einer einreihigen Hecke mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. (1 Stck/m², 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm). Pflanzung nach Artenliste
- 2.7 Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

3. Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V - örtliche Bauvorschrift über Gestaltung –

- 3.1 Dächer der Wohngebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad und als Mansarddächer auszuführen. Die Dacheindeckung von Doppelhäusern ist grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen. Die Dachaufbauten sind in gleicher Form und gleichem Material auszuführen.
- 3.2 Die Fassaden von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichen Materialien herzustellen.
- 3.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- 3.4 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 3.5 Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 3.6 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind Zufahrten, Parkflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

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

- 4.1 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden aufgrund des zu hohen Schallpegels **im Baublock Nr. 4.1 und 2.2** Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.
- 4.2 Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Baublocks 3.1 sind Schlaf- und Kinderschlafräume den von der L 0 4 abgewandten Seiten (lärmabgewandt) zuzuordnen.
Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Baublocks 1.1 sind Schlaf- und Kinderschlafräume den von der L 0 4 abgewandten Seiten (lärmabgewandt) zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen innerhalb des Lärmpegelbereiches III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß auszustatten sind.
- 4.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III 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 Auf- enthaltsräume in Wohnungen
III	61 bis 65	35

4.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für die unbebaute Änderungsfläche 1. 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 4.2 und 4.3 abgewichen werden.

4.5 Im Dachgeschoss sind Balkone und Freisitze in Richtung Wittenburger Straße (L 04) ausgeschlossen.

Hinweise:

Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünfläche Nr. 3 sind in der Pflanzperiode innerhalb eines Jahres nach Erschließungsbeginn vorzunehmen.

Die Pflanzung im Straßenraum ist spätestens in der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Artenliste

Überhälter	Salix alba	Kopfweide
Sträucher und Füllholz	Sorbus aucupara	Vogel-Eberesche (F)
	Corylus avetana	Haselnuß (F)
	Rosa canina	Hagebutte
	Prunus spinosa	Schlehe
	Crataegus monogyna	Weißdorn (F)
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Sambucus nigra	Holunder
Für private Grünfläche 4	Rosa canina	Hagebutte
	Crataegus monogyna	Weißdorn (F)
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Sambucus nigra	Holunder

1. WEMAG: Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit den Netzdienststellenleiter, Herrn Junghans, Tel. 0385 7551600 zu vereinbaren.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn

der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

3. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Maßnahmenfestlegungen zum Artenschutz einschließlich der Errichtung von Ersatz sind vom Bauherrn einzuhalten.

- 1 *Verluste an Lebens- und Brutstätten von Vogelarten und Fledermäusen sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.*
- 2 *Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.*
- 3 *Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. 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.*
- 4 *Zugunsten der Gebäudebewohnenden Fledermäuse ist vor einem Abriss/ Umbau eine fachgerechte protokollierte Kontrolle notwendig.*