

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AM HELLBACHTAL“ DER STADT NEUBUKOW

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl

Im Plangeltungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firshöhe bestimmt.

- 2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,50 m gemäß Nutzungsschablone über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.2.2 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches). Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 außer Baugrundstück Nr. 21 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 35 bis Nr. 42 gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
  - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in dem Teilgebiet WA6 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 26 bis Nr. 34 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden. Für die Eckgrundstücke Nr. 26 und Nr. 29 ist die nördlich angrenzende Erschließungsstraße maßgebend.
- 3.3 Als unterer Bezugspunkt für das Baugrundstück Nr. 21 im Teilgebiet WA3 gilt der in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt.
- 3.4 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

### **4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im Plangeltungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

**6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

6.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

6.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Zeltdächer.

**7. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

7.3 Im Teilgebiet WA1 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, erst in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, sind in einem Abstand von 1,00 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Havariweg“ und „Zufahrtsweg“ unzulässig.

## **8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf vier Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.
- 8.2 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

## **9. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist das Anlegen einer 3,50 m breiten Umfahrt zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Abwasserpumpwerks zugelassen werden.

## **10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 10.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig.
- 10.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstücksbreite,
  - mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
  - maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

#### **1.1 DÄCHER**

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von

25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

- 1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
- 1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 6 sind matt engobierte Dachdeckungsmaterialien (nicht glasierte) zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.
- 1.1.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- 1.1.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht.

## **1.2 AUSSENWÄNDE**

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

## **1.3. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

## **2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

### **2.1 ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

### **2.2 ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze 0,80 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und Planstraße B) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen

Erschließungsstraße, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird. Einfriedungen als Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

### **III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB)**

#### **1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### 1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

1.1.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.1.2 Die geplante Umfahrt für die Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist auf einer Breite von 3,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

1.1.3 Die geplante Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist unversiegelt herzustellen.

#### **2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.1 Die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung: Ahorn (*Acer platanoides*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'),  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt'),  
Mehlbeere (*Sorbus aria*).

2.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der westlichen Plangebietsgrenze im Teilgebiet WA 3 eine mindestens 1,50 m breite und 2,00 m hohe Strauchhecke und an der südlichen Plangebietsgrenze im Teilgebiet WA 6 eine mindestens 1,50 m breite und 2,00 m hohe Strauchhecke aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Tore und Durchgänge in den Hecken und dazugehörigen Zäunen sind unzulässig.

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*),  
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

##### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverän- dertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er- kennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

##### **2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Teßmannsdorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

##### **3. WALDABSTAND**

Für die Errichtung zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

#### **V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

##### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser

Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden 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. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

## **2. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.

## **3. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.



#### 4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar) erfolgen. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

##### Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

##### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

##### Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

#### 5. EXTERNER AUSGLEICH

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund ~~47.715 m<sup>2</sup> EFÄ~~ **48.039 m<sup>2</sup> EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-058) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

## **6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 im Rahmen der Erschließung vorzunehmen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgt, abzuschließen.

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen gemäß III.2.2 spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Wohngebäude folgt, herzustellen.

## **7. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.