

# TEIL B - T E X T

zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Wittenburg für das Gebiet „Helmer Weg/ Autobahn/ Lehsener Chaussee/ Friedhof“

(Gebiet zwischen Milanweg im Norden, Südring im Süden, Anbindung an die Lehsener Chaussee im Westen und Helmer Weg im Osten)

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Nutzungen im Mischgebiet

In den Mischgebieten (MI) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen (§ 6 (2) 8 und Abs. 6 (3) BauNVO).

### § 2 Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

§ 2.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) 4 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO).

§ 2.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 9 (1) 9 BauGB).

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe können zugelassen werden, wenn sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit einem dort befindlichen Gewerbebetrieb stehen und sich auf dem gleichen Grundstück wie der Gewerbebetrieb befinden. Die Geschossfläche für den Einzelhandel darf 25 % der Gesamtgeschossfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> als Höchstgrenze nicht überschreiten.

### § 3 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

§ 3.1 Von den in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Es sind nur die Nutzungen zulässig für

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

§ 3.2 Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind diejenigen nach Nr. 3 unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 3.3 Die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **§ 4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO).

Ausnahmen:

Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze, Carports, Zufahrten zu Tiefgaragen.

In den Mischgebieten dürfen für den Bau eingeschossiger Garagen die hinteren Baugrenzen unter folgenden Voraussetzungen überschritten werden:

- Die Garagen sind auf den rückseitigen Grundstücksflächen vorgesehen.
- Die betroffenen Grundstücksflächen befinden sich gegenüber den GEe-Gebieten.
- Zu Wohngebieten wird ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten.
- Die seitlichen Baugrenzen und deren verlängerte Fluchtlinien werden nicht überschritten.

#### **§ 5 Überschreitung der Baugrenzen**

In den Mischgebieten (MI) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Dachvorsprünge, Werbeanlagen und Vitrinen ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung darf dabei nicht mehr als 0,5 m betragen und das überschreitende Bauteil darf nicht länger als 5,00 m sein.

Dies gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, dass die festgesetzte Baugrenze bis maximal 1,25 m auf einer Länge von maximal 7,5 m überschritten werden darf (§ 9 (1) 2 BauGB).

### **Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

#### **§ 6 Lärmpegelbereiche**

Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude wird hiermit die Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5.6.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:

- a) Entfällt.
- b) Entfällt.
- c) Büro- und Wohnräume im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nördlich am „Südring“ insgesamt Lärmpegelbereich III.
- d) Entfällt.
- e) Wohnhäuser in den MI- und WA-Gebieten gemäß Lärmpegelbereich II.

#### **§ 7 Besondere Lärmschutzmaßnahmen**

Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser an der Planstraße gelten folgende Festsetzungen:

- a) Für die Umfassungsflächen von Gebäuden (Außentür, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) in dem Lärmpegelbereich II ist ein res. bewertetes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB einzuhalten.

- b) Für Umfassungsflächen von Gebäuden (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) in dem Lärmpegelbereich III (für das GEe) ist ein res. bewertetes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB einzuhalten.
- c) Wohn- und Schlafräume in den Lärmpegelbereichen II und III sind entweder einer straßenabgewandten Seite des Gebäudes zuzuordnen oder die Fenster dieser Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

## **§ 8 Zulässige Immissionswerte**

- a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Nutzungen, die den Immissionswert von tags 55 dB(A) und nach von 45 dB(A) überschreiten, nur innerhalb der Gebäude zulässig.
- b) Die Gebäude sind durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu sichern, dass eine Überschreitung der genannten Immissionsrichtwerte an den Grenzen des Grundstücks, auf das Gebäude steht, nicht eintritt.

## **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- § 9** Im Zusammenhang mit den nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen (§§ 10-15) sind nur dem Naturraum entsprechende einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden (s. § 17 Abs. 1 bis 5).

Die Freiflächen der Grundstücke sind naturnah zu gestalten. Bei Abgang eines Baumes, dessen Anpflanzung im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt ist, hat eine Ersatzpflanzung zu erfolgen (s. § 17 Abs. 4).

## **§ 10 Pflanzdichte**

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beträgt die festgesetzte Pflanzdichte 60 Pflanzen je 100 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 5 Schlingpflanzen und 5 Rankpflanzen anzupflanzen (s. § 17 Abs. 5).

## **§ 11 Qualität der zu pflanzenden Sträucher**

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher und Heister zu verwenden.

## **§ 12 Flächenversiegelung durch Stellplätze**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) sind vollständig versiegelte PKW-Stellplätze unzulässig. 25 % der Stellplatzoberfläche sind unversiegelt herzustellen (Fugenanteil).

## **§ 13 Ausgleich für Flächenversiegelung**

Zum Ausgleich von Versiegelungen für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind zusätzliche Laubbäume (s. § 17 Abs. 4) anzupflanzen:

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) 1 Baum je 80 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.
- In den Mischgebieten (MI) 1 Baum je 60 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

Die bereits in den Flächen gemäß § 9 festgesetzten Anpflanzungen für Einzelbäume sind

hierauf nicht anrechenbar.

#### § 14 Stammdurchmesser von Bäumen

Bei den festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen ist eine mittlere Baumschulqualität mit 14/ 16 cm Stammumfang zu verwenden.

#### § 15 Vegetationsfläche für Bäume

Für jeden anzupflanzenden Baum ist eine unbefestigte Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Vegetationsflächen sind extensiv zu pflegen, damit sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.

#### § 16 Obstwiesen

Entfällt.

#### § 17 Festgesetzte Pflanzenarten

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standorttypische Arten zu verwenden.

##### 1. Für Flächen mit Bindungen für Bäume und Sträucher:

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>	5 %
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>	5 %
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	10 %
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>	10 %
Weißdorn	- <i>Crataegus spec.</i>	10 %
Pflaflenhölzchen	- <i>Euonymus europaeus</i>	5 %
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>	5 %
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>	10 %
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>	10 %
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>	5 %
Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>	10 %
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>	5 %
Flieder	- <i>Syringa vulgaris</i>	10 %

##### 2. Für Schling- und Rankpflanzen:

Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Hopfen	- <i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	- <i>Lonicera periclymenum</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i> agg.

##### 3. Für sonstige Bepflanzungen (Laubholzhecken):

Hasel	- <i>Corylus avellana</i>	10 %
Weißdorn	- <i>Crataegus spec.</i>	20 %
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	30 %
Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>	20 %
Flieder	- <i>Syringa vulgaris</i>	30 %

##### 4. Für die Anpflanzung von Bäumen in Baugebieten:

Rote Roßkastanie	- <i>Aesculus campe</i>
Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

5. Für die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum:

Planstraßen, zu gleichen Teilen in abwechselnder Folge:

Rote Roßkastanie	- <i>Aesculus camea</i>
Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>

## § 18 Nachweis von Anpflanzungen

Die Ausführung der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ist durch den Grundeigentümer nachzuweisen:

- auf Baugrundstücken spätestens bei Inbetriebnahme der baulichen Anlagen,
- in öffentlichen Flächen spätestens bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen.

## § 19 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

1. entfällt
2. entfällt

## Sonstige Festsetzungen

### Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalpflegerische Belange (§ 9 (6) BauGB)

**§ 20** Vor Beginn von Bautätigkeiten und Erschließungsmaßnahmen ist die Fläche durch Fachpersonal mittels Sondagen bzw. Mutterbodenaushub zu prospektieren. Hierbei ist durch den Verursacher mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig im Vorfeld (mindestens 4 Wochen vorher) einvernehmlich eine Vereinbarung abzuschließen, die den personellen, zeitlichen und finanziellen Rahmen der Prospektion beinhaltet. Unter der Berücksichtigung des Prospektionsergebnisses ist erneut ein Maßnahmenplan mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege festzulegen, der die oben genannten Parameter für eine archäologische Untersuchung des betroffenen Gebietes schriftlich fixiert.

**§ 21** Wenn bei Erdarbeiten neue oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

## § 22 Dachneigung

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- in den allgemeinen Wohngebieten (WA): mindestens 25°, höchstens 45°,
- in den Mischgebieten (MI): mindestens 25°, höchstens 45°,
- in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe): mindestens 12°.

Ausnahmen:

- Für Nebenanlagen, Garagen, Carports gelten diese Festsetzungen nicht.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) ist für begrünte Dächer eine Dachneigung von weniger als 25° zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist bei eingeschossiger Bauweise oder für begrünte Dächer eine Dachneigung von weniger als 12° zulässig.

## § 23 Dachmaterial und Farben

Entfällt.

## § 24 Dachaufbauten und Unterbrechung der Traufkante

Bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufkante nur dann zulässig, wenn die Länge der Aufbauten bzw. Unterbrechung der Traufkante 5,0 m nicht überschreitet.

## § 25 Fassaden

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und in den Mischgebieten (MI) gelten folgende Festsetzungen:

- Mindestens 20 % der Fassadenfläche sind als Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot/ rotbraun/ braunviolett herzustellen.
- Fassadenflächen, die nicht aus Ziegelmauerwerk in den festgesetzten Farben bestehen, sind in einer hellen Farbtönung herzustellen.

## § 26 Höhe von Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten darf die Höhe der Einfriedungen auf den vorderen Grundstücksflächen zwischen Straße und Bebauung 0,6 m über Gehwegniveau nicht überschreiten.

Ausnahme: sind Höhen bis maximal 1,2 m als Obergrenze zulässig:

- a) Entfällt.
- b) Für Hecken aus standorttypischen Gehölzen, wenn der öffentliche Straßenverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 27 Geschosshöhen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Geschosshöhen von mehr als 5,00 m nicht zulässig.

Ausnahme:

Auf Teilflächen der überbaubaren Grundfläche können unter den folgenden Voraussetzungen Geschosshöhen von mehr als 5,0 m zugelassen werden.

Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahmeregelung:

- Die Teilfläche darf nicht mehr als 10 % der gesamten überbaubaren Fläche

umfassen.

- Die Notwendigkeit der Überschreitung ist nachzuweisen.
- Bei Gebäuden sind die betroffenen Fassaden zu begrünen, wenn ihre Länge mindestens 5,00 m beträgt und die Wandflächen fensterlos sind.

## **§ 28 Bauliche Einschränkungen im 100 m-Abstand-Streifen an der Autobahn**

Entfällt.

## **§ 29 Höhe von Werbeanlagen**

Im gesamten Planungsgebiet dürfen Werbeanlagen die Höhe von Dachkanten bzw. Trauflinien der Hauptbaukörper nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt nicht für Werbefahnenmasten, die die Höhe von Dachkanten bzw. Trauflinien bis maximal 1,0 überschreiten.

Ausnahmen:

1. Entfällt.
2. Entfällt.

## **§ 30 Lichtwerbung**

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 % betragen.

## **§ 31 Größe und Gestaltung der Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen Gliederungen der Fassade nicht überschneiden, müssen sich farbgestalterisch und maßstäblich in die Bebauung einfügen und dürfen die nachfolgend aufgeführten maximalen Größen nicht überschreiten:

- in allgemeinen Wohngebieten (WA) 3,5 m<sup>2</sup>,
- in Mischgebieten (MI) 5,0 m<sup>2</sup>,
- in eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) 8,0 m<sup>2</sup>