

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 3**

**“ Am Strandweg“**

der

Gemeinde Blankenberg

ENDFASSUNG

AUGUST 2024

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Anlagen ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)**

- 2.1 Ein technisch bedingtes Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhe durch Kleinwindanlagen oder Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- und Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der gepflasterten Fahrbahn des Strandwegs in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 25 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

- 4.1 Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 5.1 Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

### **6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 6.1 Die private Grünfläche im Gewässerschutzstreifen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Nutzungen der Freiflächen (unter Beachtung des Verbotes der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) und die Pflanzung von Gehölzen. Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gartenlauben, Gewächshäusern, Stellplätzen, Pflasterungen, Aufschüttungen etc.

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

- 7.1 Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig. Technisch bedingte Anwendungen von Schotter- und Kiesflächen wie für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) sind zulässig.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

### **1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

- 1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 20° sind nur als Gründach zulässig.
- 1.2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Gründächer ausgeprägt sind.
- 1.3 Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind matte sowie mattglänzende Dachziegel/-steine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).  
Metalleindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.  
Gründächer sind zulässig.

### **2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

- 2.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzflächen auszuführen. Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz). Putz- und Naturholzfassaden sind (ausgenommen der Gebäudesockel) in hellen Naturfarben auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfänge) sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).  
Blockhäuser sind unzulässig.  
Fassadenbegrünung ist zulässig.

### **3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

- 3.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

### **4. Einfriedungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

- 4.1 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Gehölzen bis zu einer Höhe von 2 m sowie Mauern und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Fahrbahnniveau des Strandwegs zulässig.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Bodendenkmalpflege (DSchG M-V)

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens ein im Plan (Teil A) blau gekennzeichnetes Bodendenkmal. Der Beginn und die Fertigstellung der Erdarbeiten und der Baumaßnahme sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und dem Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Meck-

lenburg-Vorpommern spätestens nach 14 Tagen schriftlich anzuzeigen. Vor Beginn der Erdarbeiten und archäologischen Maßnahmen, jedoch mindestens 14 Tage, ist eine Nachforschungsgenehmigung gemäß § 12 DSchG M-V durch die ausführende Firma/Person beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

#### Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

#### Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWaldG)

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

## **IV. Hinweise**

### Artenschutz

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.
2. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche ist mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
3. 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. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) auf Fledermäuse durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
5. Vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden ist eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) auf Brutvögel und Nester durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
6. Um Brutvögel, die potenziell im Frühjahr bzw. Frühsommer auf den Rasen- bzw. Bracheffluoren und im Grünland brüten, bei bodenbearbeitenden Maßnahmen nicht zu gefährden, sind die Erdarbeiten außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Juli durchzuführen. Die o. g. Arbeiten können 1 Monat in die Brutperiode verlagert werden, wenn vor dem 01. März die Baufelder und sonstige temporäre Bauflächen vermessen, abgesteckt und mit Warnbändern markiert werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedlung durch Bodenbrüter freigehalten. Dazu werden im Abstand von 15 m um die abgesteckten Baufelder Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm - 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen.

### Bodenschutz

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.

### Gehölzschutz

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze und Abstellplätze für Baufahrzeuge usw. sind im Wurzelbereich unzulässig.
2. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit STU über 1 m in 1,30 m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
3. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach § 18 NatSchAG M-V und dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.
4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar statthaft.

### Pflanzmaßnahmen

Zur Vermeidung/Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen (entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls) im Plangebiet über Städtebaulichen Vertrag gesichert.

### Waldabstand

Zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der sich mit dem 30m Waldabstand überlagernden Grundstücksfläche ist ggf. die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.