



SATZUNG DER STADT WITTENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.1

Für das Gebiet westlich der Straße "Vor dem Steintor",
südlich der "Wasserstraße" bzw. der Straße "Am Wall",
nördlich der privaten Gartenanlage und östlich der "Kastanienallee"

Stand: Mai 2019
Dezember 2019
Januar 2020
Juni 2020
November 2020
Februar 2021

Planungsbüro:



TEXT (TEIL B)

- I. Im Bebauungsplangebiet sind die gem. § 6 (7) BauNVO zulässigen Tankstellen und gem. § 6 (8) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- II. Im Bereich des Sondergebietes (SO) ist eine Vergrößerung bzw. Erweiterung der Verkaufsfläche für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb - Discounter bis maximal 1.200 m² zulässig.
- III. Im Bereich der im Plangeltungsbereich mit einer abweichenden Bauweise (a) ausgewiesenen Baufläche wird ein Verwaltungszentrum mit Gewerbeflächen gebaut.
Die Baukörper werden als Baugruppe errichtet. Für die einzelnen Baukörper ist eine maximale Länge von 100 m zulässig.
Die Abstandflächen gem. § 6 LBauO M-V werden unterschritten. Aufgrund der besonderen Gestaltung der Hausgruppe findet § 6 (15) LBauO M-V Anwendung.
Die maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegt 0,60 m oberhalb der mittleren Höhe der Straßen, gemessen in der Mitte der Seite des Grundstücks, die an der Straße liegt. Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist mit 14,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
- IV. Zur Strukturierung der Fassade sind Vor- und Rücksprünge in der Bauflucht über die Baulinie gestattet. Die Vor- und Rücksprünge sind auf bis zu 0,5 m in der Tiefe und bis zu 3,0 m in der Breite begrenzt. Ein einmaliges Vortreten eines Bauteiles vor die Hauptfassade bis zu 3,0 m Tiefe und einer Breite bis zur Hälfte der Hauptfassadenlänge ist gestattet.
- V. Fassaden sind in Sichtziegelmauerwerk oder als glatte, fein- bis mittelkörnige Putzfassaden mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur auszuführen.
- VI. Sichtziegel- und Mauerwerksfassaden sind in roten bis rotbunten Farbtönen auszuführen. Putzfassaden sind in Farbtönen zu streichen, die einen Remissionswert von mindestens 30% aufweisen. Erlaubt sind nur Farbtonvarianten in weiß, beige, ocker, braun, grau und ziegelrot. Fassadenelemente wie Sockel und Traufgesimse etc. dürfen farblich abgesetzt werden.
- VII. Geneigte Dachflächen sind mit Dachpfannen oder Biberschwänzen in Rot oder Rotbraunen Farbtönen zu decken. Glänzende Oberflächen sind nicht erlaubt. Für Gehweg- bzw. Passagenüberdachungen ist auch Glas gestattet.
- VIII. Die Dachdeckung der Gauben muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Zink- bzw. Kupferabdeckungen oder Glas sind erlaubt.
- IX. Zulässige Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind in Ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
- X. Flachdächer sind auf Gebäudeteilen zulässig, bei Vordächern und Gauben darf von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.
- XI. Befestigungen von Park-, Stellflächen und Gehwegen sollen eine Regenwasserdurchlässigkeit von 100l/(s x ha) gewährleisten.
- XII. Auf dem Flurstück 9/8, Flur 23, nördlich der Einmündung des Bürgermeister-Ahrens-Rings, ist eine Sammelwerbeanlage zulässig.
- XIII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
- XIII.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf den Grundstücken
- XIII.1.1a Entlang der Haupteerschließungsstraße sind im Abschnitt nördlich der Abzweigung in begleitenden Streifen im Abstand von jeweils 10-12 m zueinander Straßenbäume von einer der unten genannten Arten zu pflanzen.
- XIII.1.1b In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) sind jeweils zugeordnet zu den Parknischen ebenfalls Straßenbäume von einer der unten genannten Arten zu pflanzen.
- XIII.1.1c Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkflächen) und auf den privaten Stellflächen ist für jeweils 4 Parkplätze je ein Großbaum zu pflanzen. Als Gehölzarten sind vorzusehen:
 - Feldahorn (*Acer campestre*) oder
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder
 - Stieleiche (*Quercus robur*) oder
 - (außerhalb des direkten Parkplatzbereiches) Winterlinde (*Tilia cordata*)

- XIII.1.1d** Als Pflanzgut sind jeweils Hochstämme 3xv.m.B., Stammumfang 16-18 cm vorzusehen.
- XIII.1.1e** Die Bäume sind in eine unbefestigte Pflanzfläche von mind. 6 m² Fläche zu pflanzen und mit Rasen anzusäen (s.u.), zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Laubgehölzen zu unterpflanzen.
- XIII.1.1f** Die Straßen- und Parkplatzbäume sind dauerhaft durch geeignete konstruktive Maßnahmen vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.
- XIII.1.1g** Die Straßen- und Parkplatzbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- XIII.1.2** In den Garten- und Grünflächen ist pro 50 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum als Einzelbaum und Baumgruppe zu pflanzen. Geeignete Arten sind vor allem blütenreiche Bäume wie Obsthochstammbäume, Vogelkirschen (*Prunus avium*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) oder rotblühende Kastanien, ansonsten auch obige Arten, Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*) und Silberpappel (*Populus alba*). Als Pflanzgut sind Hochstamm 2xv.m.B., mind. 12-14 cm Stammumfang oder Heister/Solitär mit einer Höhe von 150-200 cm vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- XIII.1.3** Für die entfallende Hybrid - Pappelreihe südlich des Flurstücks 56/2 sind mind. 50 Einzelbäume im Straßenraum und auf den Grundstücken zu pflanzen. Damit ist auch eine Baumreihe südlich im Plangebiet mit heimischen Obstgehölzen und nördlich des Flurstücks 8/20 eine Gehölzhecke zu pflanzen.
- XIII.2** Ansaat von Rasen - (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
- XIII.2.1** Die für die Ansaat von Rasen vorgesehenen Flächen innerhalb der öffentlichen Bereiche und den Verkehrsflächen sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen mit hohem heimischen Kräuteranteil (mind.30%) anzusäen. Die Pflege erfolgt extensiv (Mahd 2x/Jahr, Juni und Ende August). Die Ansaat ist durch Blumenzwiebeln zu ergänzen: z.B. *Narcissus poeticus* und *Narcissus pseudonarcissus* oder Wildkrokusse.
- XIII.3** Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken - (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
- XIII.3.1a** Auf den privaten Grundstücken sollen folgende standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden:
- | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Ahornarten (<i>Acer spec.</i>) | - Kirscharten (<i>Prunus spec.</i>) |
| - Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Weidenarten (<i>Salix spec.</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Vogelbeerenarten (<i>Sorbus spec.</i>) |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Fliederarten (<i>Syringa vulgaris</i>) |
| - Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Heckenkirschen (<i>Lonicera spec.</i>) | - Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht <i>rosa rugosa</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | |
| - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) | |
- daneben vor allem auch Obstbäume.
- XIII.3.1b** Pflanzgut: mind. leichte Sträucher/leichte Heister 2xv., 60-100. Die Flächen sind zur Verbesserung der Anwuchsbedingungen zu mulchen (Stroh).
- XIII.3.1c** Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- XIII.3.2** Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen in Reihen/Gruppen von mehr als 2 Stück.
- XIII.3.3** Garagen und Carports
- XIII.3.3a** Dächer von Garagen/Carports und sonstige Flachdächer sind als Gründächer anzulegen.

- XIII.3.3b** Die sichtbaren Wände sollten mit Kletterpflanzen bepflanzt werden (1 Stück/2 Idm). Geeignete Arten sind:
- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana* spec.)
 - Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 - Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Irischer Efeu (*Hedera helix* "Hibernica")
 - Hopfen (*Humulus lupulus*)
 - Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera x heckrottii*)
 - Goldgeißblatt (*Lonicera x tellmanniana*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")
 - Kletterrosen (*Rosa* spec.).

XIV. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

XIV.1.a Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RASLG Abschnitt 4 durchzuführen.

XIV.1.b Der Bürgermeister-Ahrens-Ring ist im Einmündungsbereich in die Straße "Vor dem Steintor" so auszubilden, dass der Bestand der beiden zu erhaltenden Einzelbäume (Eibe auf dem Flurstück 9/2 und Walnuss auf dem Flurstück 9/3) in dem Bereich gewährleistet ist. Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 5.50 m.

XV. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens und unmittelbar angrenzend mit Blau gekennzeichnete Bodendenkmale (siehe Karte - blaue flächige Markierungen, Fundplatz 53 - Fundstreuung/Neuzeit und unmittelbar angrenzend Fundplatz 64 - Bohlenweg/ Frühgeschichte). Diese sind in die Unterlagen (Begründung/Karten) zu übernehmen.

Bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Baubeginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V. der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, der Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälligen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf 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 oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.



- XVI.** Vermeidungsmaßnahmen Gehölvögel
Die Fällarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrutarten und zwar in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zugelassen.
- XVII.** Vermeidungsmaßnahmen Bodenbrüter
Die Arbeiten in Brache/Sukzession haben außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüterarten und zwar in dem Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar zu erfolgen. Durch Mahd außerhalb der Brutzeit können die Arten ggf. vergrämt werden.
- XVIII.** Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
Baumfällarbeiten von Bäumen mit einem Durchmesser von 20 cm bis 50 cm sind nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d. h. in dem Zeitraum vom 01. Dezember bis 01. März zugelassen (Bauzeitenregelung).
- Gebäude sind vor Baumaßnahmen auf Quartiere zu überprüfen, wenn diese zugängliche Keller oder Spalten/Verschaltungen aufweisen. Bei Vorkommen von Tieren sind Bauarbeiten außerhalb der Quartierzeit durchzuführen.
- Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Eine Bestrahlung (Licht) der Leitstrukturen, z. B. Alleen ist zu vermeiden.
- Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.
- Bei sogenannten Negativnachweisen, d. h. ein Fachmann stellt kurz vor Vorhabenbeginn fest, dass eine Art zu einem Zeitpunkt nicht vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.
- XIX.** CEF-Maßnahmen
Bei diesem Vorhaben sind keine CEF-Maßnahmen nötig.
- XX.** Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.
In diesem Fall gilt: Mit dem Erhalt der Höhenbäume und der Neuanlage einer Baumreihe im Süden und der Gehölzhecke im Norden ist die ökologische Funktion des Lebensraums Gehölzlebensraums weiter gegeben. Zum Erhalt der Nahrungsräume wird empfohlen, Grünflächen als magere Blühstreifen auszubilden.
- XXI.** Auflagen und Hinweise zum Schallschutz
Aus Sicht des Immissionssschutzes wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:
- Auflagen Wohn- und Mischbauflächen
1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flächen zur Entwicklung von Wohnbau- sowie Mischbauflächen ausgewiesen werden, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

 - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von

 - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
 - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.
 2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
 3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Mischgebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0	0	0,3	0,6	1,1	1,7	2,6	3,9	5,9	8,6	12,3

6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise Wohn- und Mischbaubaufflächen:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Auflagen urbane Bauflächen:

1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung von urbane Bauflächen ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebiets maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 c) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem urbanen Gebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 63 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet tags und nachts gewährleistet ist.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise urbane Bauflächen:

1. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
3. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
4. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Auflagen Sondergebiet Altenheim:

1. Mit dem Planvorhaben sollen Flächen als Sondergebiet Altenheim ausgewiesen werden. Ein Altenheim ähnelt einem Pflegeheim, somit sind die Immissionsrichtwerte von Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 g) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) von
 - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 45 dB (A)
 - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 35 dB (A)nicht überschritten werden.
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise Sondergebiet Altenheim:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.

Zusammengefasst sind somit sowohl in Bezug auf den Gewerbelärm als auch in Bezug auf den Verkehrslärm keine weiteren Festsetzungen im B-Plan aus immissionstechnischer Sicht erforderlich.

- XXII.** Das Niederschlagwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nicht vollständig möglich, ist die Einleitung des Niederschlagwassers durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der Stadt Wittenburg, gedrosselt in die Regenentwässerung der Stadt Wittenburg einzuleiten.
- XXIII.** Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelte Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- XXIV.** Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Die Löschwasserversorgung ist gesichert mit einem Vertrag über die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadt Wittenburg und der angeschlossenen Ortsteile mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.
- XXV.** Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter "Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
- XXVI.** Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
- Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

SATZUNG DER STADT WITTENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10.1

im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86
LBauO M-V

**für das Gebiet westlich der Straße „Vor dem Steintor“, südlich der „Wasserstraße“
bzw. der Straße „Am Wall“, nördlich der privaten Gartenanlage und östlich der
„Kastanienallee“**

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S.221,228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg vom folgende Satzung der Stadt Wittenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Wittenburg vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wittenburger Stadt- und Landboten am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Wittenburg öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wittenburg „Wittenburger Stadt- und Landbote“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Wittenburg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a BauGB erfolgt und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Wittenburg www.amt-wittenburg.de eingesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Wittenburg, den

.....
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft und in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Wittenburg erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wittenburg „Wittenburger Stadt- und Landbote“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Wittenburg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a BauGB erfolgt und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Wittenburg www.amt-wittenburg.de eingesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Wittenburg, den

 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

 Unterschrift

10. Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg am gebilligt.

Wittenburg, den

 Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wittenburg, den

 Bürgermeister

13. Der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Wittenburg über die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse der Stadt Wittenburg und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Wittenburg „Wittenburger Stadt- und Landbote“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wittenburg, den

.....

Bürgermeister

14. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 wurde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim angezeigt.

Wittenburg, den

.....

Bürgermeister