

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3.1 DER STADT WITTENBERG „AM AMTSBERG“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 – Tankstellen  
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

2.1.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

##### 2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche (Straße oder Parkplatz) in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,40 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.

Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

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

In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist zur südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 44/4 Große Straße 62 die abweichende Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig, sofern die bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt sind.

**4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND OFFENE STELLPLÄTZE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie, die der Anbindung an die öffentliche Straße dienen kann, aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

Offene Stellplätze sind nur in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**5. NEBENANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Nebenanlagen zur Einhausung und Einfriedung vom Müllbehältern.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet ist eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

### **3. 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 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.

### **4. MUNITIONSFUNDE**

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.

### **5. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (GESTALTUNGSSATZUNG) GEMÄSS § 86 LBAUO M-V**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 LBauO M-V der Stadt Wittenburg. Für das Plangebiet gelten die Festlegungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Wittenburg vom 24. September 2003, rechtskräftig seit dem 7. Februar 2004.