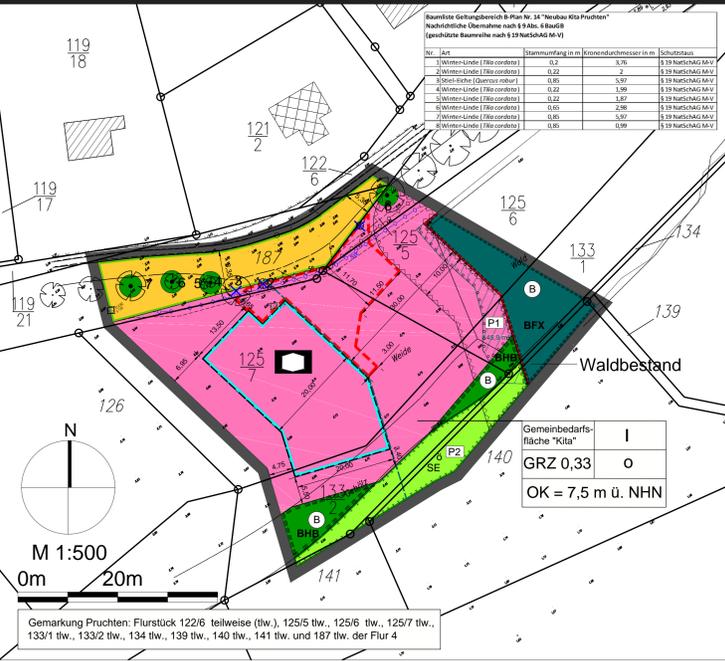
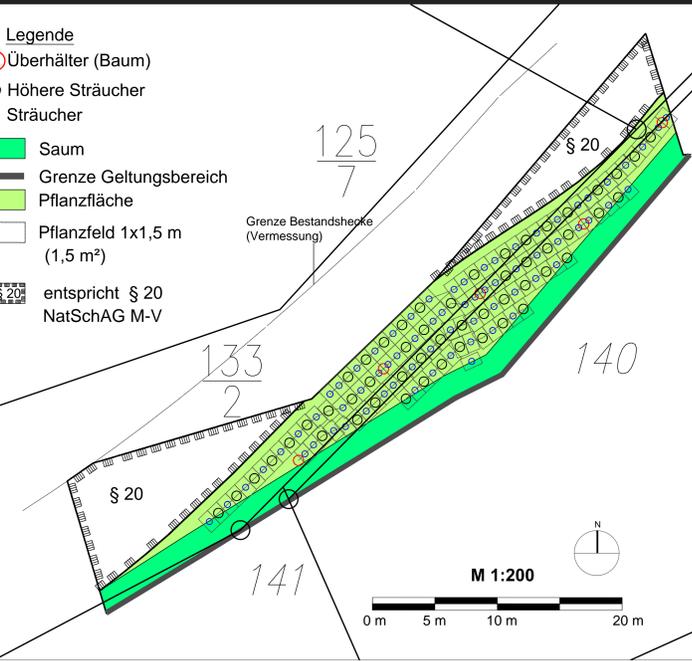


GEMEINDE PRUCHTEN - Bbauungsplan Nr. 14 "Neubau Kita Pruchten"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)



Beiplan 1 - Verbindliches Pflanzschema zu P2



PLANZEICHNERKLÄRUNG (Teil A)

| | |
|--|--|
| Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 18, 19 BauNVO |
| GRZ Grundflächenzahl | |
| 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| OK 7,5 m ü. NHN max. zulässige Höhe der baulichen Anlage über Höhenbezug DHN92 (Angaben in Meter über NHN) | |
| Bauweise, Bautilien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO |
| offene Bauweise | |
| Baugrenze | |
| Flächen für den Gemeinbedarf | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB |
| Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte "Kita" | |
| Kindertagesstätte (Kita) | |
| Flächen für den überörtl. Verkehr u. für die örtl. Hauptverkehrsstraße | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB |
| TW hier, Trinkwasserleitung unterirdisch | |
| SW hier, Abwasserleitung unterirdisch | |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| öffentliche Grünflächen | |
| Zweckbestimmung Siedlungseingrünung | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB |
| Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 NatSchAG M-V |
| Hier: Erhaltung von Bäumen als Teil einer geschützten Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG M-V | |
| Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB |
| P1 Pflanzgebot: Anlage einer Heckenpflanzung als Waldsaum, siehe textl. Festsetzung P1 | |
| P2 Pflanzgebot: Anlage einer Feldhecke, siehe textl. Festsetzung P2 | |
| Sonstige Pflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen | |
| Umgrünung von Flächen die von Bepflanzung freizuhalten sind; Hier von jeglichen baul. Anlagen freizuhalten der Waldabstand MV | § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWOAG MV |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen, zu den Regelungen im Einzelnen siehe textl. Festsetzung 5. | § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Nachrichtliche Übernahmen | § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 i.V.m. § 20 NatSchAG M-V |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten (S: Naturschutzrecht, hier: gesetzlich geschütztes Biotop BfH; Baumhecke BfX; Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) | |
| Waldflächen | § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 LWOAG MV |
| Waldgrenze (nach Waldumwandlung) | § 2 LWOAG MV i.V.m. § 1 WabstVO |
| Waldabstand 30 m (nach Waldumwandlung) | § 20 LWOAG MV i.V.m. § 1 WabstVO |
| Planzeichen ohne Normcharakter | |
| vorhandene bauliche Anlagen | Schallkasten (Strom) |
| Flurgrenze | Boschung |
| Flurstücksgrenze unvermerkt | Zaun |
| Flurstücksgrenze vermerkt | Hecke |
| Flurstücksbezeichnung | Mauer |
| Verkehrsführung | vorhandene bauliche Anlagen (nachträglich durch Planungsbüro ergänzt) |
| Baum (siehe Baumliste, Nachrichtl. Übernahmen) | Waldfläche im Bestand, für die eine Waldumwandlung nach § 15 LWOAG MV durchzuführen ist. |
| Entfall Baum (siehe Baumliste, Nachrichtl. Übernahmen) | |

PRAAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Neubau Kita Pruchten", der Gemeinde Pruchten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH am 05.09.2018 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermGM-V fand seinerzeit nicht statt. Weiterhin erfolgte durch das Vermessungsbüro Reiche eine Flurstücksneubildung zum Zwecke der Katasterfortführung, die Bekanntgabe erfolgte am 21.05.2021 sowie eine entsprechende Aktualisierung des Lage- und Höhenplans.

Katastermache: Stand vom 10.12.2020
 Lagebezug: ETRS89 / UTM 233N (ZE-N) Höhenbezug: DHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

1. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
 Die Bezugsfläche für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bildet die Geländeoberfläche über Normalhöhen (NHN).

2. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zur Errichtung ebenerdiger Terrassen darf die Baugrenze bis zu 4 m überschritten werden.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLATZE UND GÄRGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Nebenanlagen, welche der Erschließung und der Anlieferung der Hauptanlage dienen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten, Technikboxen, Schuppen und sonstigen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nur in den in der Planzeichnung Teil A der Satzung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Sonstige innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" der Hauptanlage dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet, mit Ausnahme der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten "Fläche die von der Bepflanzung freizuhalten ist", zulässig. Abgesehen davon sind Spielgeräte und Freiraummobilien innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind ausschließlich Einrichtungen mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zulässig.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Das in der Satzung Teil A festgesetzte Geh-, Fahr-, u. Leitungsrecht ist zugunsten der Betreiber der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen zu deren Betrieb, Wartung und Erhalt festgelegt.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1: Anlage einer großflächigen Dachbegrünung
 Die Dachfläche der Hauptanlage der Kindertagesstätte (Kita) auf der Gemeinbedarfsfläche ist auf einer Fläche von mindestens 480 m² (entspricht ca. 68% der maximalen Bruttodachfläche innerhalb der Baugrenzen) mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Zur Begrünung der Dachfläche ist eine Sedum-Gras-Kräutermischung zu verwenden. Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

M2: Schutz angrenzender Biotope und des Grundwassers
 Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden im Geltungsbereich ist unzulässig.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
AF1: Bauzeitenbeschränkung - Entfernung von Gehölzen und Bauffreimachung
 Die Bauffreimachung ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Sollten die Beraumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baugebiet besetzt sind. Das Fällen von Bäumen und die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Dezember zulässig. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

AF2: Begutachtung potenzieller Winterhabitate von Zauneidechen vor Gehölzrodung und Absammeln der Tiere
 Im Zeitraum der Winterruhe der Zauneidechen (Mitte Oktober bis Anfang März) sind vor Rodung und Gehölzbeschnittung des betroffenen Abschnittes der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Feldhecke (Baumhecke - 2,3,3 BfH) die potenziellen Winterhabitate durch eine sachkundige Person, die der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Arbeiten zu nennen ist, auf Reptilien zu überprüfen. Aufgefunden Tiere sind fachgerecht zu halten und im Frühjahr vor Ort an geeigneter Stelle der Feldhecke wieder auszusetzen. Die Gehölzrodung ist manuell mit Axt oder Säge (auch Kettensägen) vorzunehmen. Die maschinelle Rodung mit Holzvollerntern ist unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B - Fortsetzung)

AF3: Schutz wandernder Reptilien während der Bauphase
 Während der Bauphase ist in der Aktivitätsphase der Zauneideche (Anfang März bis Mitte Oktober) das Baufeld durch geeignete Leitstrukturen (z.B. schlupfdichte Absperrzäune) einzuzäunen und abzusichern.

AF4: Schutz von Reptilien im Straßenraum und vor Kleintierfallen
 Um anlagenbedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Sofern keine Ausstiegshilfen angebracht werden, sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen effektiv verhindert wird. Hierzu sind engmaschige Siebeinsätze oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitten (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Dragnetten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechschienen oder Ausstiegstroste zu verwenden.

AF5: Vogelschutzmaßnahmen gegen Fensterschlag
 Bei den Glasflächen der Kindertagesstätte ist ab 2 m² Flächengröße ausschließliche reflexionsarmes, entspiegeltes Fensterglas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P1: Bepflanzung der Waldumwandlungsfläche
 Auf der gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche P1 ist eine lockere Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten, aus möglichst gebietseigener Herkunft, vorzunehmen. Es sind maximal 3 Bäume im Abstand von mindestens 8 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung bewahrt die tragenden Gehölze, die für den menschlichen Verzehr giltig bzw. ungeeignet sind, ist unzulässig. Für jedes gepflanzte Gehölz ist ein Pflanzfeld von mindestens 2 m x 3 m als Richtwert zu gewährleisten. Bei mehr als 10% Ausfall der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen an den Sträuchern in den Folgejahren ist deren seitliche Ausweitung über das Pflanzfeld hinaus zu unterbinden. Natürliche Sukzession mit Gehölzaufwuchs der nicht bepflanzten Freifläche ist durch 1-2 malige Mahd im Jahr zu unterbinden. Ein etwaiger Kronenschluss potentieller Bestandsbäume nach erfolgter Waldumwandlung ist nach Absprache mit der zuständigen Fachbehörde zu unterbinden. In den ersten 5 Jahren hat eine Jungwachspflege mit jährlicher Mahd der Grasvegetation und bedarfweiser Bewässerung der Gehölze zu erfolgen.

Das Pflanzschema 2 unter Hinweis dient als Veranschaulichung einer lockeren Bepflanzung der Waldumwandlungsfläche.

P2: Anlage einer Feldhecke
 Auf entsprechend festgesetzter Fläche ist eine naturnahe Feldhecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten, vorzugsweise aus gebietseigener Herkunft unter Verwendung von mindestens 2 Baumarten (Pflanzliste 1) sowie 2 höheren Strauch- (Pflanzliste 2) und 3 niedrigen Straucharten (Pflanzliste 3) herzustellen und an die bestehende Feldhecke, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist und nachrichtlich übernommen wird, anzulegen. Die höheren Straucharten entsprechend Pflanzliste 2 dürfen einen Pflanzanteil von maximal 50% der zu pflanzenden höheren Sträucher insgesamt je verwendeter Art nicht überschreiten. Die niedrigen Straucharten entsprechend Pflanzliste 3 dürfen einen Pflanzanteil von maximal 35% der zu pflanzenden niedrigen Sträucher insgesamt je verwendeter Art nicht überschreiten. Die Pflanzung ist entsprechend der Darstellung des verbindlichen Pflanzschemas (Beiplan 1) herzustellen und anzudünnen. Höhere Sträucher sind in der Pflanzqualität 100-150 cm, 4-5-trieblig und niedrige Sträucher in der Pflanzqualität 60-100 cm, 3-trieblig zu pflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind großkronige Bäume als Überhalter mit einem Stammumfang von 12/14 cm mit Zweickbocksicherung, am im Pflanzschema gekennzeichneten Standort, zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband von 1,0 m x 1,5 m (Größe eines Pflanzfeldes) zu pflanzen. Bei den Pflanzreihen ist zwischen den Stammflüssen der Strauchpflanzungen ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Vom Stammfuß der Sträucher in der äußeren, seitlich gelegenen Reihe ausgehend, ist ein Saum von 2 m Breite als Teil des Pflanzgebietes sicherzustellen. Die Pflanzungen sind durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zur östlich angrenzenden Grünlandfläche hin abzusichern. Die Schutzeinrichtung ist mit der Einzäunung (Einfriedung) der Gemeinbedarfsfläche zu verbinden, so dass die Neupflanzung alleseitig geschützt ist. Die Umsetzung der Hecke hat im Zeitraum unmittelbar nach Abschluss der Bauffreimachung und Beseitigung der überplanten Gehölze zu erfolgen, jedoch nur innerhalb der Vegetationsruhe von Herbst- Frühling.

V