

## **Textliche Festsetzungen**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Flächenanteile der in den Gemeinschaftsanlagen für die Bauflächen 1 bis 4 ausgewiesenen erforderlichen Stellplätze sind der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zuzurechnen.

In den Bauflächen 1 bis 4 ist das 4. Geschoss mit max. 70 % des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

#### **3. Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

##### Baufelder 1 bis 4

Die Traufhöhe der Wohngebäude muss mind. 9,50 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,60 m festgesetzt.

##### Baufelder 5.1 bis 5.8

Die Wohngebäude sind mit einer Traufhöhe von 9,50m zu errichten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,30 m festgesetzt.

##### Baufelder 8 und 9

Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 7,50 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

##### Baufelder 10 bis 14, 16 bis 18, 23

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

##### Baufelder 19 und 22

Die Wohngebäude dürfen die Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

In allen Baufeldern ist das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m zulässig.

##### Baufelder 2 und 3

Die seitliche Baulinie darf nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten von der seitlichen Baulinie durch Außenwandflächen ist ab dem 4. Geschoss bis 2,50 m zulässig.

##### Baufelder 5.1 bis 5.8, 6, 12, 14 und 18

Das Überschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile ist bis max. 0,50 m zulässig. Die Baulinie gilt nicht für das 3. Geschoss.

### Baufelder 21 und 22

Das Überschreiten der Baulinie mit Gebäudeteilen ist bis 1,50 m zulässig.

## **5. Garagen, Carports/Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Fahrradabstellplätze sind als offene Anlagen zulässig. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind ebenerdige Abstellmöglichkeiten für mind. 1 Fahrrad je Wohnung vorzusehen. Für Fahrradabstellplätze außerhalb von Wohngebäuden sind ausschließlich Rahmenhalter vorzusehen.

### Baufelder 1 bis 4

Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen als offene Stellplätze zulässig. Garagen und Carports innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nicht zulässig. Gartengerätehäuser und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Baufelder 5.1 bis 5.8 sowie Baufeld 6 und 7

Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich straßenseitig vor den Wohngebäuden als offene Stellplätze zu errichten. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Im Baufeld 7 sind Carports im Vorgarten zulässig. Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind unter Beachtung der Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken und unter Beibehaltung der Linearität der Baumpflanzung (gleiche Flucht) vorzunehmen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen sowie Müllstandplätze, die straßenseitig zu errichten sind.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf den straßenabgewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen je Baugrundstück 1 Gartengerätehaus und Gartenpavillons in einer Größe bis max. 6 m<sup>2</sup> zulässig.

### Baufelder 8 und 9 sowie 13, 15, 17, 19, 20 und 20a sowie 23

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons in einer Größe bis max. 6 m<sup>2</sup> zulässig.

### Baufelder 10 bis 11

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Baufelder 12, 14, 16 und 18

In den Baufeldern mit geschlossener Bauweise ist 1 Stellplatz je Hausbreite straßenseitig vor den Wohngebäuden zulässig. Der Stellplatz ist für das gesamte Baufeld entweder als offener Stellplatz oder als Carport zu errichten.

### Baufeld 12 bis 18

In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartengerätehäuser nur in einer Größe bis max. 6 m<sup>2</sup> angebaut an das Gebäude oder an der Grundstücksgrenze zulässig.

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Lärmpegelbereich III liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle Ludwigsluster Chaussee gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen  $R'_{w, res}$  der gesamten Bauhülle garantieren.

In Abhängigkeit von dem in der Planzeichnung (A) dargestellten Lärmpegelbereich III ist der nachfolgend aufgeführte Wert zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten:

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res}$ erl. in dB	
Lärmpegelbereich	Wohnräume
III	35

An den zur Ludwigsluster Chaussee orientierten Gebäudefronten der Wohngebäude in den Baufeldern 1 bis 4 sind offene Balkone oder Terrassen nicht zulässig.

## II. Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgemäß zu ersetzen.

#### 1.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Fußgängerbereich „Buchholzplatz“

Entsprechend der Planzeichnung sind 10 Bäume der Art gefüllt blühende Vogelkirsche (*Prunus avium*) 3 x v. mit 16-18 cm Stammumfang (StU) in einer mind. 9 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Öffentliche Stellplätze sind unzulässig.

##### Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen

In den Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nachfolgende Bäume in ein mind. 12 m<sup>2</sup> großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung dies erfordern, jedoch unter Beibehaltung der Linearität der Pflanzungen in den Straßenräumen.

Planstraße A: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) 3x v., 18-20 cm StU

Planstraße B: Hainbuche (*Carpinus betulus*) 3x v., 18 – 20 cm StU

Planstraße C: Rotdorn (*Crataegus laevigata*) 3x v., 16-19 cm StU

Planstraße D: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) 3x v., 18-20 cm StU

Planstraße H: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) 3x v., 18 – 20 cm StU

Alle offenen Baumscheiben sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

## 1.2 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Entlang der Planstraße F sind entsprechend der Planzeichnung Bäume der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) 3x v., StU 18-20 cm in gleicher Flucht in ein mind. 12 m<sup>2</sup> großes offenes Baumquartier zu pflanzen.

Östliche der Planstraße H im Baufeld 14 sind entsprechend der Planzeichnung 3 Bäume der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) mit 18-20 cm StU in einer Flucht in ein mind. 12 m<sup>2</sup> großes offenes Bauquartier zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung dies erfordern, jedoch unter Beibehaltung der Linearität der Pflanzungen in den Straßenräumen.

In den Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind je angefangene 4 offene Stellplätze innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzfläche mind. 1 großkroniger Baum aus der Liste 1 in einem mind. 12 m<sup>2</sup> großen offenem Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Im rückwärtigen Bereich, in Angrenzung an die Parkstellflächen, ist die Anlage durch einreihige Formheckenpflanzungen (3-4 Pflanzen/lfm.) aus Gehölzen der Pflanzliste 2 (Qualität leichte Heister bzw. Sträucher, 2 x v., Höhe 0,80 – 1.00 m) dicht abzugrün.

In den Baufeldern 1 bis 20a und im Baufeld 23 ist für je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum sowie auf Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum aus der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Baufeldern 1 bis 4 sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu offenen Vegetationsflächen auszubilden.

### Pflanzliste 1

#### **Bäume großkronig**

(18 – 20 cm StU, 3 x v.)

Feldahorn  
Spitzahorn  
Weiß-Birke  
Rot-Buche  
Sommer-Linde  
Vogelkirsche  
Stieleiche

*Acer campestre*  
*Acer platanoides*  
*Betula pendula*  
*Fagus sylvatica*  
*Tilia platyphyllos*  
*Prunus avium*  
*Quercus robur*

#### **Bäume kleinkronig**

(14 – 16 cm StU, 3 x v.)

Feldahorn  
Hainbuche  
Baumhasel  
Rotdorn  
Traubenkirsche  
Echte Mehlbeere  
Eberesche

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Corylus corluna*  
*Crataegus laevigata*  
*Padus avium*  
*Sorbus aria*  
*Sorbus aucuparia*

Auf privaten Flächen auch Obstbaumhochstämme

### Pflanzliste 2

#### **Laubsträucher, geeignet für**

Formhecken (2 x v., 80 – 100 cm)

Feldahorn  
Hainbuche  
Stechpalme  
Liguster

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Ilex aquifolium*  
*Ligustrum vulgare*

#### **freiwachsende Laubsträucher**

(2 x v., 60 – 100 cm)

Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Fingerstrauch  
Traubenkirsche  
Heckenrose  
Weide  
Flieder  
Schneeball

*Comus mas*  
*Comus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus laevigata*  
*Potentilla fruticosa*  
*Prunus padus*  
*Rosa canina*  
*Salix caprea*  
*Syringa vulgaris*  
*Viburnum opulus*

### **III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1.1 Dächer

Im gesamten Baugebiet ist die Verwendung von weichem Dachmaterial unzulässig. Gründächer bzw. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen sind zulässig.

##### Baufelder 1 bis 4

Als Dachform sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 Grad zulässig. Als Material für die Dacheindeckung ist Kupfer- und Zinkblech zulässig.

##### Baufelder 5.1 bis 5.8

Zulässig sind nur Pult-, Zelt-, Walm- und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 10 Grad.

##### Baufelder 6 bis 14, 16 bis 18

Als Dachform sind nur Pult-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 10 bis 25 Grad zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierte Dachpfannen sowie Metalleindeckungen zulässig.

##### Baufeld 15

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad.

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierte Dachpfannen sowie Metalleindeckungen zulässig.

##### Baufeld 19 bis 23

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad. Im Baufeld 20a beträgt die Mindestdachneigung 33 Grad.

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierte Dachpfannen sowie Metalleindeckungen zulässig.

##### 1.2 Außenwandgestaltung

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge größer als 20 m sind durch Vorbauten, Fassadenvor- und -rücksprünge sowie durch rhythmisierende Material- und Farbwechsel zu gliedern. Die Gliederungselemente müssen sich über mind. zwei Geschosse erstrecken.

##### Baufelder 1 bis 4

Die zur Ludwigsluster Chaussee gerichteten Außenwandflächen sind als Putzflächen oder helle Mauerwerksflächen auszubilden. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen, dabei darf die Summe des Schwarz/Bundanteiles max. 25 % nach dem Natural-Color-System (NCS) betragen.

Bis zur Höhe des ersten Geschosses kann in Material und Farbe von den Festsetzungen der Sätze 1 bis 2 abgewichen werden. Zur vertikalen Gliederung der Gebäudefronten sind alternierend auch rötliche bis rötlich bunte Mauerwerksflächen in einem Anteil bis 25 % zulässig. Ein Glasanteil von 20 % (ohne Fensterflächen) an der Außenwandfläche ist zulässig.

Die Fassadenflächen zu den Hofinnenbereichen sind als Putzflächen oder helle Mauerwerksflächen auszubilden. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen. Die Summe des Schwarz/Bundanteiles darf nach NCS 25 % nicht überschreiten.

### Baufelder 5.1 bis 7

Außenwandflächen sind als Putzflächen oder helle Mauerwerksflächen auszubilden. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen, dabei ist die Summe des Schwarz/Bundanteiles nach dem NCS von max. 25 % zulässig. Das Dachgeschoss und der Sockelbereich kann bis zur Höhe eines Geschosses in Material und Farbe von den Festsetzungen der Sätze 1 und 2 abweichen.

### Baufelder 12, 14 und 18

Für die Außenwandflächen ist Putz sowie sandfarbenes, rotes bis rötlich buntes Mauerwerk zulässig. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen oder hellrötlichen Farbtönen auszuführen. Die Summe des Schwarz/Bundanteiles darf nach NCS 25 % nicht überschreiten. Die Verwendung von Holz ab dem zweiten Geschoss zur horizontalen Gliederung der Fassade ist zulässig, wenn sich die Gliederung über die gesamte Gebäudezeile erstreckt.

## 1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen und nach Möglichkeit an mind. zwei Seiten dauerhaft zu begrünen.

Carports sind als offene, filigrane Konstruktion aus Metall und Holz zulässig und nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen.

Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Pergolen einzufassen.

## 1.4 Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Stellplätze und Wegeflächen auf den privaten Grundstücken

Die Befestigung der Flächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit 25 % Rasenfugenanteil auszuführen. Betonverbundsteine sind nicht zulässig.

## 2. Einfriedung

Zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Zäune sind in diesen Bereichen nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Massive Einfriedungen auf den der Straßen abgewandten oder den rückwärtigen privaten Grundstücksflächen sind nur in einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

### Baufeld 1 bis 4

Zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum der Planstraße E sind nicht lineare Gehölzpflanzungen und Mauern bis max. 0,30 m zulässig.

### Baufeld 12, 14, 16 und 18

Die Vorgärten innerhalb der geschlossenen Bauweise sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass jeweils zwei Stellplätze aneinander stoßen. Die Grundstücke sind durch Hecken in einer Höhe bis 1,20 m voneinander zu trennen.

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung darf nur bis zur Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die seitliche Ansichtsfläche von Auslegern darf nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein.

Werbeschriften aus Außenwandflächen dürfen nur als ausgeprägte Einzelbuchstaben in Druck- oder Schreibschrift ausgebildet werden. Sie können beleuchtet werden, wenn die Lichtquelle verdeckt ist. An Schaufenstern dürfen flächige Werbeanlagen nur angebracht werden, wenn ihre gesamte Fläche 1/5 der Schaufensterfläche des jeweiligen Schaufensters nicht überschreitet.

Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:

an und auf Einfriedungen und Stützmauern,

an Brüstungen und Geländern, an Fensterläden, Jalousien, Rollläden, in Vorgärten an Böschungen, Bäumen und Masten, öffentlichen Grünflächen.

#### **IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Arbeiten zur Beräumung und Sanierung der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu dokumentieren. Vor Ausführung jeglicher Arbeiten auf diesen Flächen ist der Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz zur Festlegung der Verfahrensweise im Umgang mit Kampfmitteln hinzuzuziehen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

