

# Teil B: Text

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs.6 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In Mischgebieten (MI) sind nur die unter § 6 Abs. 2 Pkt.1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

In Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsraumflächen, die im funktionalen Zusammenhang mit den in den in den Mischgebieten produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig.

### 2. 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). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit max. 0,50 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 13,0 m über OKEF festgesetzt.

Garagen und Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB )

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

### 4. Garagen, Carports und Stellplätze ( § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 21 a BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5. Zulässigkeit von Nebenanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

In allen Baufeldern sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude, mit einer Garage oder einem Carport in einer Größe bis max. 6 qm 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.

Angaben zu den verwendeten Qualitätsabkürzungen:

3 x v. = drei mal verpflanzt, HmB = Hochstamm mit Ballen, StU = Stammumfang

#### 1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Bereich der öffentlichen Straßen

In den Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nachfolgende Bäume in ein mindestens 12 m<sup>2</sup> großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung dies erfordern.

Planstraße A: Carpinus betulus - Hainbuche, Qualität HmB 3xv, StU18 - 20cm

Planstraße B : Sorbus aria ‚Majestica‘ - Mehlbeere, Qualität HmB 3xv, StU18 - 20cm

## 1.2 Ver- und Entsorgungsflächen

Auf den Flächen zur Ver- und Entsorgung sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu sichern.

## 1.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

### Stellplätze

Bei der Errichtung von Stellplätzen ist jeweils nach 4 offenen Stellplätzen innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste 1 in einem mindestens 12 m<sup>2</sup> großen offenem Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Alle offenen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

### Hausgärten

Auf Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum sowie auf Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Pflanzliste 1

großkronige Baumarten, Qualität 3 x v., HmB, StU 18 - 20 cm

Betula pendula - Weißbirke, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aria ‚Majestica‘ - Mehlbeere

kleinkronige Bäume und Obstbäume Qualität 3 x v., H, StU 14 - 16 cm

Acer campestre - Feldahorn, Corylus colurna - Baumhasel, Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Rotdorn, Sorbus aucuparia - Eberesche, Obstbäume als Hochstamm

### Pflanzliste 2

Laubgehölze, geeignet für Formhecken, Qualität 2 x v., 80 - 100 cm

Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Rotdorn

freiwachsende Laubsträucher, Qualität 2 x v., 60 - 100 cm

Cornus sanguineum - Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuss, Crataegus laevigata - Weißdorn, Potentilla fruticosa - Fingerstrauch, Prunus padus - Traubenkirsche, Rosa canina - Heckenrose, Salix caprea - Weide, Syringa vulgaris - Flieder, Viburnum opulus - Schneeball

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V), § 9 Abs.4 BauGB )

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Dächer

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

#### 1.2 Außenwandgestaltung

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge größer als 20 m sind durch Vorbauten, Fassadenvor- oder -rücksprünge zu gliedern.

Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen. Bis zur Höhe des ersten Geschosses kann in Material und Farbe von den Festsetzungen 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.

#### 1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen. Carports sind als offene Konstruktionen aus Metall und Holz zulässig. Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Platzumhausung einzufassen.

## 2. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Massive Einfriedungen auf den Straßen abgewandten bzw. den rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur in einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig.

## IV. Hinweise

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 können.

## 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.