

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht zugelassen.
 1.2 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 2.0 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist eine Firsthöhe von maximal 9,50 m über OK-Straßenbelag einzuhalten.
 Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- 3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25a, 25b BauGB)
 In den WA2-Gebieten sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Innerhalb des Straßenraumes des WA-Gebietes sind 12 kleinkronige Bäume aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

In den MI-Gebieten ist pro angefangene 300 qm überbauter Fläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von mind. 12 qm von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den MI-Gebieten mit Hecken oder Gebüschgruppen aus strauchartigen Gehölzen der Pflanzliste (Pflanzenabstand 1m x 1m) zu bepflanzen.

In den MI-Gebieten sind Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen mit einer Grundfläche über 50 qm, die auf einer Länge < 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- oder Rankenpflanzen (1 Pflanze je 2lfd. m; Qualität: Containerpflanzen, 4 Triebe, Höhe 0,6 m - 1 m) aus Arten der Pflanzliste zu begrünen. In den MI-Gebieten sind geneigte Dächer < 15 Grad mit einer Größe über 400 qm flächenhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtfirste, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

In den beiden Wendehämmern (A) ist jeweils ein Baum der Art Quercus robur (Stiel - Eiche) zu pflanzen. Die Anpflanzflächen sind zu offenen Vegetationsflächen auszubilden.

In den Flächen B und E sind mind. 2-reihige Hecken im versetzten Verband (Pflanzenabstand 1m x 1m) zu pflanzen. Dabei muß der Überhälteranteil innerhalb der Anpflanzfläche E mind. 3 % betragen. Innerhalb der Anpflanzfläche C sind insgesamt 12 Bäume der Art Cerasus avium (Vogel-Kirsche) und innerhalb der Massnahmenfläche D sind 4 Bäume der Art Acer campestre (Feld-Ahorn) mit einem Regelabstand von jeweils 7 m zu pflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche G sind Bäume der Art Acer campestre (Feld-Ahorn) mit einem Regelabstand von 10 m in einem mind. 2 m breiten Grünstreifen reihig zu pflanzen. Der Grünstreifen ist zu einer Vegetationsfläche auszubilden und darf je Grundstück durch eine max. 7 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

Innerhalb der Fläche H sind Gehölze entsprechend ihrer Ausprägung zu erhalten und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Der Stauraum des Regenrückhaltebeckens ist mit standortgerechten Initialbepflanzungen der Sumpf- und Ufervegetation zu begrünen. Je 100 qm der nicht vom Becken eingenommenen Fläche sind mind. 1 standortgerechter Laubbaum sowie 10 Sträucher aus Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzverordnung (BSchVO) Schwerin vom 22.01.1996 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

Im Mischgebiet wird den neuen Bauflächen der Flurstücke 13/2 (teilw.), 14/2 (teilw.), 15/2 (teilw.), 16/2 (teilw.), 17/2 (teilw.), 433/6 (teilw.) der Gemarkung Neumühle, Flur 2 und den Verkehrsflächen der Flurstücke 17/2 (teilw.) und 433/6 (teilw.) der Gemarkung Neumühle, Flur 2 folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Herstellung einer Feldhecke mit seitlichen Sukzessionsstreifen auf einem Teilstück des Flurstücks 5/8 der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 2. Dabei entfallen 86% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 14% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) werden den neuen Bauflächen und Verkehrsflächen der Flurstücke 18/5, 18/6, 20/50, 20/51, 20/52, 39 (teilw.), 40 (teilw.), 41 (teilw.), 42 (teilw.), 45/2, 46/2 und 51 folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Entwicklung einer Sukzessionsfläche, Pflanzung einer Feldhecke und Anlage von Feldgehölzen und extensivem Grünland auf einem Teilstück des Flurstücks 67 der Gemarkung Neumühle, Flur 1. Dabei entfallen 91% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 9% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

- 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Im Lärmpegelbereich IV und höher sind Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig.

Zu den Wohnungen gehörende Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, daß sie sich zu Gebäudefronten mit Lärmpegelbereichen II oder niedriger hin orientieren.

Im Lärmpegelbereich III und höher sind alle dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume mit passiven Schutzmaßnahmen zu versehen.

Werden Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese mit entsprechenden schalldämmten Lüftungen versehen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB Bei Wohnungen
II	Bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

HINWEISE

- Trinkwasserschutzzone
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Es gilt WSGVO vom 21.08.1995.
- Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern 4 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Sollten sich im Erschließungsgebiet Bodendenkmale befinden, erfolgt eine Notgrabung auf Kosten des Erschließungsträgers.
- In den Gebieten WA1 liegen Voraussetzungen für ein Anzeigeverfahren nach § 64 LBauO MV nicht vor.

PFLANZLISTE Aufstellung der zu verwendenden Gehölzarten:

Lateinischer Name (Deutscher Name)

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)	Malus sylvestris (Wildapfel)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Padus avium (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Salix alba (Silber-Weide)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Cerasus avium (Vogel-Kirsche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstämmige Obstbäume

Großsträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)	Salix caprea (Salweide)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Salix cinerea (Grauweide)
Corylus avellana (Haselnuß)	Salix fragilis (Bruchweide)
Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)	Salix triandra (Mandelweide)
Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn)	Salix viminalis (Korbweide)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Prunus spinosa (Schlehe)	Viburnum lanata (Wolliger Schneeball)
Rhamnus frangula (Faulbaum)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Sträucher

Amelanchier ovalis (Gem. Felsenbirne)	Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
Berberis vulgaris (Sauerdorn)	Rosa arvensis (Feldrose)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Rosa canina (Hundsrose)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)	Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Rubus idaeus (Wilde Himbeere)

Kletter- und Rankpflanzen

Actinida arguta (Kleine Kiwi)*	Parthenocissus tricuspidata (Efeu-Wein)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)*	Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)*
Hedera helix (Efeu)*	Polygonum aubertii (Knöterich)*
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)*	Wisteria floribunda (Glyzine)*
Lonicera spec. (Geißblatt)*	Kletterrosen

Für die mit * gekennzeichneten Arten ist die Verwendung von Rank- und Kletterhilfen notwendig.