

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2. Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe bis Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,5 m betragen.

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als geklinkerte oder Natursteinmauern zulässig. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports, Kfz-Stellplätzen und Stellplätze für Müllbehälter dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume bis zu einer Größe von 10 m². Diese Ausnahme ist nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Schallschutz

Bei zweigeschossiger Bebauung sind oberhalb des zweiten Geschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

1.1. Die den Anforderungen der Baumschutzverordnung Schwerin entsprechenden, geschützten Gehölze sowie die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB gekennzeichneten Einzelbäume bzw. Flächen in Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten.

1.2. Anpflanzung einer 1,0 m breiten Hecke, zweireihig *Carpinus betulus*, *Cornus mas*, *Crataegus laevigata* oder *Acer camp.*, Heckenpflanzen o.B., 80/100, 2x v., 3,5 Stück/m² und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Schnitthöhe 1,4 bis max. 1,6 m.

1.3. Anpflanzung von je einem Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe > 1,60 m (Stammumfang 10/12) bzw. einem klein- bis mittelkronigen, heimischen Laubbaum Stammumfang 16/18 cm je 500 m² Grundstücksfläche.
(*Acer campestre* - Feldahorn; *Crataegus laevigata* - Rotdorn; *Sorbus aucuparia* - Vogelbeere)
Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Keine Pflanzpflicht für Bäume besteht auf Grundstücken mit Bestandsbaum mit Erhaltungspflicht.

1.4. Die Hecken an der West- und Südgrenze des Plangebietes sind gemäß Pflanzschema des Maßnahmenplanes der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung anzupflanzen.

Hinweis zu Straßenbäumen

Auf den Erschließungsstraßen sind 14 Straßenbäume gemäß den Festlegungen des Maßnahmenplanes der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung anzupflanzen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die zulässige Neigung des Daches maximal 25°.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

2. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

Nebenanlagen, Garagen, Carports können gegenüber Ziff.1 auch in abweichender Dachneigung und Dachform ausgebildet werden.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

3. Einfriedung

Als Einfriedung zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Feldsteinmauern und Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglicher Beeinträchtigung wirksam zu schützen.

Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 30.11.1993 (GVOBl. M-V S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.