

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.] Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9(1) und (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung n. § 9(1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete nach §4 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Sportbooten und Bootszubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.4, §18 u. § 19 Abs.4 BauNVO

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) ist begrenzt auf:

- max. 0,60 m für die Einzelhäuser
- max. 0,30 m für den Geschosswohnungsbau.

Die Firsthöhe zweigeschossiger Einzelhäuser darf 9,50 m nicht überschreiten.

Für den Geschosswohnungsbau ist eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss zulässig, die max. Traufhöhe über OKEF beträgt 12,00 m.

Carports und Garagen dürfen eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Bootshäuser sind nur eingeschossig zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

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

Die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen der Einfamilienhäuser durch Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf max. 5 m Fassadenlänge je Gebäudeseite zulässig.

Die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen des Geschosswohnungsbaus durch Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m komplett auf den Längsseiten der Gebäude zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind auf den Einzelhausgrundstücken nur im rückwärtigen Bereich, angebaut an die Stellplätze bis zu einer Tiefe von max. 5 m zulässig.

Sonstige Nebenanlagen auf den Geschosswohnungsbaugrundstücken sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach §9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus ist nur eine Hauptwohnung zulässig.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nach §9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des als Fläche für besondere Vorkehrungen gekennzeichneten Bereiches sind die Freiflächen, bis auf die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume, dauerhaft mit 0,80 m unbelastetem Boden (Zuordnungswert Feststoff für Boden Z O – Z 1.1* LAGA 06.11.2003) abzudecken.

* Einschränkung entsprechend Begründung Pkt. 6.2

II.] Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V

1.1 Für Einzelhäuser sind nur Pultdächer und Zelt-/bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 5-23 Grad zulässig.

Für den Geschosswohnungsbau sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-23 Grad oder Flachdächer zulässig.

1.2 Zur Dacheindeckung sind zulässig:

- Dachsteine/-ziegel in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und schwarz
- Metalleindeckung
- Gründach

1.3 Für Nebenanlagen ist eine Dachneigung von maximal 23 Grad zulässig.

1.4 Für Bootshäuser ist eine Dachneigung von 45 Grad vorgeschrieben.

2. Fassaden nach § 86 (1) LBauO M-V

2.1 Die Außenwandgestaltung der Garagen ist im Material der Hauptfassade auszuführen. Bei abweichendem Material sind Garagenwände ganzjährig mit Pflanzen zu beranken.

Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

2.2 Carports sind nur als Konstruktionen aus Metall oder Holz zulässig. Carports mit mehr als einem Stellplatz sind dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen.

2.3 Die Außenwandflächen von Bootshäusern sind aus Holz auszubilden.

3. Einfriedungen nach § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V

3.1 Als Abgrenzung entlang der Planstraße A und B und zum Nachbargrundstück im Vorgartenbereich sind Hecken und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis maximal 1,2 m Höhe sowie Zäune und Mauern bis maximal 0,90 m Höhe zulässig.

III.] Grünordnung n. § 9 (1) Nr.20, 25a u.25b BauGB und § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V

1. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a und 25b BauGB

Abgänge der in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind jeweils mit einem einheimischen Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm anzupflanzen und zu erhalten, wobei mindestens einer dieser Bäume an der Strassenseite des Grundstücks anzuordnen ist. Die entlang dem Fußweg und westlich parallel zum Geschosswohnungsbau festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Eine Auflistung einheimischer Baumarten findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 4.5.

Arten und Qualitäten für die laut Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume:

an den Fußwegen: Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm, an der westlichen Plangebietsgrenze (Baufeld 3.1 und 3.2): Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm.

Im Parkplatz-/Stellplatzbereich: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe, offene Baumscheiben 12 m².

Die Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr.20 u. 25 BauGB

In den mit M1 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Röhrichtbestände zu erhalten. Die Flächen sind von Nutzungen freizuhalten mit Ausnahme der Nutzung und Instandhaltung der vorhandenen bzw. benachbarten Bootshäuser und zugehörigen Stege. Vorhandene ufertypische Gehölze (Weiden und Erlen) sind zu erhalten.

In den mit M 2 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Röhrichtbestände zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind vorhandene ufertypische Gehölze (Weiden und Erlen) zu erhalten.

Der landseitige Verlauf der Maßnahmenfläche M2 ist auf jedem Ufergrundstück durch ein vom Eigentümer auf der Grenzlinie zu pflanzendes Ufergehölz (Erle oder Weide) zu markieren.

Als Grundinstandsetzung der Röhrichtbestände sind die vorhandenen Zäune abzubauen sowie die landseitigen Flächen von Schrott, Schutt und Abfällen zu säubern und die wasserseitigen Flächen von größeren Schrottteilen und Abfällen zu befreien.

Mit Ausnahme je eines Badestegs von maximal 90 cm Breite für die uferangelegenen Grundstücke 4.4, 4.5 und 4.6 sind sonstige Nutzungen und bauliche Anlagen im Uferbereich unzulässig.

Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Bei Bodenarbeiten innerhalb der inhomogenen Auffüllung (Herstellung Verkehrswege, Errichtung der baulichen Anlagen, Pflanzgruben) ist mit belastetem Material zu rechnen, welches entsprechend der abfallrechtlichen Forderungen zu entsorgen ist. Pflanzgruben sollten eine Tiefe von 60 cm nicht überschreiten.

3. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die

Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen

des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i.V.m. § 11 DSchG M-V.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter

II. Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.