

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

### 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.  
(§ 22 (4) BauNVO)

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist abweichend von der geschlossenen Bauweise eine baulich konstruktive Unterbrechung der Gebäudelänge nach mindestens 75 m festgesetzt.  
(§ 22 (4) BauNVO)

3.3 Ein Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,50 m von den Baulinien zulässig.  
(§ 23 (2) BauNVO)

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen Vorbauten im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2 m vor die Baulinien entlang der Planstraße C vortreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt Satz 1 auch für das Vortreten vor die Baugrenze entlang der Planstraße B.  
(§ 23 (2 und 3) BauNVO)

3.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten.  
(§ 23 (2 und 3) BauNVO)

3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen, offen oder überdachte Stellplätze und Garagen zulässig. Dieses gilt nicht für Abstellräume, die nach Textziffer 3.4 als Vorbauten errichtet werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt Satz 1 nur für Vorgartenflächen zur Planstraße C.

3.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und 6 sind offene und überdachte Stellplätze nur auf Flächen zwischen den Hauptgebäuden zulässig. Die Fläche des jeweils ersten Stellplatzes muss mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B zurücktreten.

### 4.0 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

In den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO)

## II Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.1 Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden.

1.2 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden zulässig.

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

2.1 Die Gräben und das stehende Kleingewässer sind naturnah zu entwickeln. Die Vegetationsentwicklung hat durch Sukzession zu erfolgen. Eine Grabenunterhaltung durch Beräumung und das Mähen der Böschungen ist einmal jährlich in der Zeit vom 01.11. bis 15.02. zulässig.

2.2 Die festgesetzten Grünflächen und Uferstreifen sind als extensive Wiesen zu entwickeln und zu pflegen.

### 3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:

#### 3.1 Maßnahme „Anlegen von Kleingewässern“

Auf dem Flurstück 40 der Flur 2 in der Gemarkung Schweriner See sind zwei naturnahe Kleingewässer mit einer Wasserfläche von insgesamt 500 qm zu entwickeln. Um die Gewässer sind 10 m breite extensive Flächen (Wiesen und Gehölze) zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Die Zusammenführung zu einem Kleingewässer ist zulässig.

#### 3.2 Maßnahmen „Gehölzanpflanzungen“

3.2.1 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind zwei Gehölzgruppen je 2.000 qm und insgesamt 2.000 qm Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind mit Gehölzen der Pflanzliste 2 dreireihig zu bepflanzen und 5 m breit auszubilden.

Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteilig sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher zu verwenden.

3.2.2 Auf dem Flurstück 72/5 der Flur 2 in der Gemarkung Neumühle sind zwei Gehölzgruppen je 2.500 qm anzulegen und 20 Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteilig sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher und je 1.000 qm Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden.

Für die Alleebäume sind die Arten zu verwenden, die bereits im Bestand vorhanden sind.

3.2.3 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind 8 Einzelbäume zu pflanzen. Es sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 2 zu verwenden.

#### Hinweis:

Die Pflanzlisten 1 und 2 nebst Angabe der Pflanzqualitäten sind der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (siehe Anlage: Pflanzlisten)

### **III Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

(9 (4) BauGB i. V. m. der LBauO M-V)

1.1 Putzfassaden von Hauptgebäuden sind in den Farben weiß, beige, elfenbein und grau mit einem max. 5 prozentigen Schwarzanteil nach dem NCS-Farbsystem zu gestalten.

1.2 Das oberste Geschoss von Hauptgebäuden mit 4 Geschossen und mehr muss an den straßenseitigen Gebäudeseiten mindestens 1,50 m von den aufsteigenden Wänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt Satz 1 nur für die Traufseite der Gebäude. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gilt Satz 1 nicht.

1.3 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.4 Hausgruppen sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Fassade zu gestalten.

1.5 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

1.6 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.

1.7 Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit reflektierenden und fluoreszierende Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zwischen Werbeschrift- zügen/ -symbolen und den seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

1.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.9 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **IV Hinweise**

Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze i. S. d. § 9 (1) 22 BauGB nicht hinzuzurechnen.