

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a Abs.1 BauNVO)

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

- 3.1 Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,70 m zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 4.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist im WA 1 auf 15,60 m, im WA 2 auf 12,50 m, im WA 3 auf 6,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der an das jeweilige Baufeld angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

5. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind PKW - Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

6. Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 und Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 6.1 In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind pro Gebäude im 5. Geschoss maximal zwei Wohnungen zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.2 An den festgesetzten Pflanzorten sind Bäume der Art Sorbus x thuringiaca "Fastigiata" (Thüringische Säulen-Mehlbeere) mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 1.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus einheimischen standortgerechten 60 - 100 cm hohen Sträuchern zu pflanzen.
- 1.4 Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind dauerhaft zu begrünen.

2. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 5 Nisthöhlen für den Gartenrotschwanz und 2 Sperlingskoloniehäuser an den Gebäuden zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Die Sperlingsunterkünfte können in die Fassaden integriert werden.
- 3.2. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an geeigneter Stelle 5 Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Als Dachform sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
2. Die Fassadenflächen sind als Putzflächen mit hellen Anstrichen auszuführen. Ein Drittel der jeweiligen Fassadenflächen ist mit hellen Klinkern auszubilden.
3. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit rund 25% Fugenanteil auszuführen.

IV HINWEISE

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.
3. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.