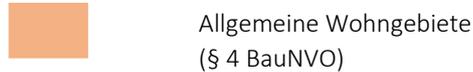


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

IV	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
FD	Flachdach
TH _{max}	Traufhöhe (in ... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

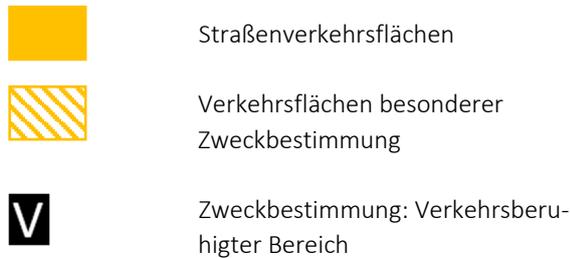
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberu-
higter Bereich

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für nicht
überdachte Stellplätze
private Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN

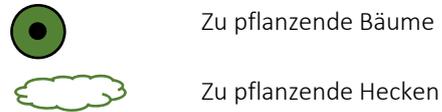
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NA- TUR UND LANDSCHAFT

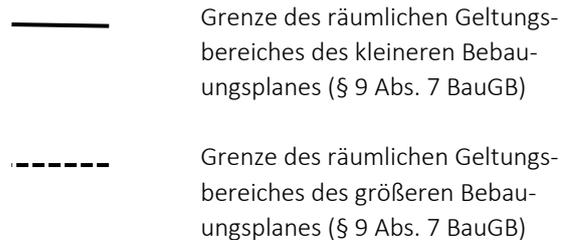
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Hecken

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des kleineren Bebau-
ungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des größeren Bebau-
ungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze

1/10 Flurstücksnummer

Entfallende Bäume

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 13 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1. Geschossigkeit

Bei einer 4-geschossigen Bebauung müssen die Flächen der untersten drei Geschosse einander entsprechen. Die Fläche des 4. Geschosses muss mindestens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Bei einer 5-geschossigen Bebauung müssen die Flächen der untersten vier Geschosse einander entsprechen. Die Fläche des 5. Geschosses muss mindestens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.2. Gebäudehöhe Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Traufhöhen bezeichnen den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion.

Die Höhe der Gebäudetraufen, bezogen auf die zugehörige Verkehrsfläche und je nach Geschossigkeit wird wie folgt festgelegt:

Vier Geschosse:	max. 16 m
Fünf Geschosse:	max. 20 m

Aufbauten, die die Höhe der Attika überschreiten, sind unzulässig. Durch technische, nicht raumbildende Bauteile darf die Attikakonstruktion um max. 1,5 m überschritten werden (z.B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen). Die Anforderungen der 1. BImSchV sind zu beachten. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für Photovoltaikanlagen. Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die der Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,3 m zulässig.

2.3. Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Berechnung der GRZ darf die private Grünfläche der Grundstücke mitangerechnet werden. Pro Hauptgebäude ist eine Fahrrad-Garage mit einer Grundfläche bis zu 15 qm im Rahmen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind keine PKW-Garagen und keine überdachten PKW-Stellplätze zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

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

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

5. Anzahl von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück oder auf der dargestellten Stellplatzfläche nachzuweisen.

6. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen (z.B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen, etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt. Auf Flächen, für die Leitungsrechte festgesetzt wurden, ist eine Bebauung mit Gebäuden unzulässig.

9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen.

10. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Lärmpegelbereichen III sind bei Wohngebäuden die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R_w, res der gesamten Bauhülle gewährleistet.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Erf. R _w ,res des Außenbauteiles in dB (A)	
III	61 bis 65	35	30

Aufgrund der möglichen Abschirmung einer künftigen Bebauung sind auf lärmabgewandten Seiten niedrigere Lärmpegelbereiche möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrie im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Mini-blockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in db(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahme V1: Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung

Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April – 31. Juli) ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu gewährleisten, sind diese Flächen mittels geeigneten Vergrämungsmaßnahmen wie z.B. Flatterbändern auszustatten.

2. Vermeidungsmaßnahme V2: Ökologische Baubegleitung

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

3. Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun an flächigen Gehölzbeständen

Zum Schutz der flächigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase ein Schutzzaun aufzustellen.

An den Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken, die jeweils an bestehende Hecken angrenzen, sind zum Schutz der Hecken spätestens mit dem Abschluss der Ersterschließung Doppelstahlmatten-Zaunanlagen mit einer Höhe von mind. 0,8m zu errichten. Hierbei ist sicherzustellen, dass zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und der Zaunanlage ein 3,0m breiter Schutz-/Bewirtschaftungsstreifen verbleibt.

4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sieht in dem Geltungsbereich eine besondere Berücksichtigung der sich ändernden klimatischen Bedingungen vor. Dementsprechend werden Klimabäume nach Empfehlung der Baumschule Lorenz von Ehren vorgesehen. Auch die ausgewählten Heckenpflanzen entsprechen besonderen Anforderungen.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke müssen zunächst zahlreiche Bäume entfernt werden. Diese sollen umgepflanzt und auf anderen Flächen erneut aufgestellt werden. Nur wenn spezielle Gegebenheiten im Untergrund dies verhindern, kann eine Fällung einzelner Bäume vorgenommen werden.

In der nord-östlichen Ecke des Geltungsbereiches sind 2 Feld-Ahorne *Acer campestre* als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronenansatz von 2,20m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In den Außenbereichen an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind ebenfalls alle 6 Meter eine der folgenden Baumarten mit einem Stammumfang von 18 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen: Feld-Ahorn *Acer campestre*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Hainbuche *Carpinus betulus*.

Je Baugrundstück ist mindestens ein festgesetzter standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt zu verpflanzen. Folgende Baumpflanzungen sind zulässig:

- Feld-Ahorn *Acer Campestre*
- Französischer Ahorn *Acer monspessulanum*

- Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Apfel-Dorn *Crataegus lavalley* ‚Carrierei‘
- Echte Mehlbeere *Sorbus aria* ‚Magnifica‘

Zudem ist auf allen Grundstücken die Pflanzung von heimischen Obstbäumen und -sträuchern zulässig.

Pro Grundstück sind fünf 60-100 cm große Sträucher zu pflanzen, um eine Gehölzinsel für Brutvögel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Pflanzart/-qualität: 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher; 60-120 cm hoch
 Gehölzart: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

III. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 S. 1 LBauO M-V)

Die Außenwände der innerhalb der Baufelder gelegenen Gebäude sind in Ziegelmauerwerk bzw. Klinkerfassade in rot oder rotbraun sowie beige zulässig. Außerdem kann Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.

1.2. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 S. 1 LBauO M-V)

Für alle baulichen Anlagen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachziegeln bzw. Dachpfannen und bituminösen Eindeckungen nach dem Farbcode des Natural-Colour-Systems (NCS) auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Gebäude sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion vom Straßenraum nicht sichtbar werden, Dachüberstände sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig. Hecken, Holzzäune und Mauern sind hier nur bis zu einer Höhe von max. 1,2m zulässig. Im Bereich von Straßeneinmündungen dürfen die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8m zulässig.

3. Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Vorgarten dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gem. der obengenannten Pflanzlisten zulässig (Pkt. II./4.). Sonstige Schnitthecken und Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind gem. der obengenannten Pflanzlisten zulässig (Pkt. II./4.).

Nadelgehölze sind unzulässig.

4. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./3., Höhe max. 1,5m).

5. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems (Planstraßen und öffentliche Geh- und Radwege) sind in Pflaster oder in Asphalt auszubilden. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, die öffentlichen Geh- und Radwege sowie Verkehrsflächen auf den einzelnen Grundstücken sind versickerungsfähig zu erstellen. Wege innerhalb von Grünflächen sind in wassergebundener Bauweise oder als Schotterrasen auszubilden.

6. Einfahrten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 4,0m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

IV. FESTSETZUNGEN NACH ASPEKTEN DES KLIMASCHUTZES UND DER NACHHALTIGKEIT

1. Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flachdächer müssen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und ähnliche Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen. Ausgenommen hiervon sind die für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 10° Dachneigung) errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fensterlose Außenflächen von Gebäuden sind ab einer Breite von mehr als 3m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auf für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Auf der Süd- und Westseite sollten dabei sommergrüne, auf der Nord- und Ostseite immergrüne Gewächse verwendet werden.

3. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Flachdächer sind mind. Zu 50% mit Solaranlagen zu versehen. Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind nicht einzeln, sondern als Gesamtfläche anzusehen. Bei flach geneigten Dächern mit Dachflächen kleiner 50qm müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

4. Energiestandard

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Mindeststandard aller Gebäude der energetische Mindeststandard „Passivhaus“ nach dem Passivhaus-Institut realisiert werden. Der Heizwärmebedarf (Energiekennzahl) darf nach den Kriterien des Passivhausinstitutes (PHI) bei maximal 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (15 kWh/m²a) liegen. Die primärenergiebedingten CO₂-Emissionen, die sich über die Konversionstechnik

aus dem Wärmebedarf des Gebäudes ergeben, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig über solarenergiegewinnende Anlagentechniken zu kompensieren. Die Umsetzung wird in städtebaulichen Verträgen zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den Bauherren/Baufrauen geregelt.

5. Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

6. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, sind Eingriffe in den Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

7. Grundwasserschutz

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 sind einzuhalten.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen.

8. Niederschlags- / Oberflächenwasser

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

9. Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

10. Nutzung regenerativer Energieträger

Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und mit Warmwasser wird empfohlen, vorrangig Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz) zu installieren. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Bauherren wird die Umsetzung geregelt.

11. Verwendung von Baumaterialien für den Hochbau

Für den Bau wird empfohlen:

- Verwendung regionaler Baustoffe
- Verzicht auf Tropenholz
- Weitestgehende Vermeidung von organischen Lösungsmitteln in Lacken und Farben
- Ausschließlich Einsatz chromatarmer Zemente
- Förderung des Baustoffrecyclings

Aluminium, Zink und Kupfer

Der großflächige Einsatz von Aluminium, Zink und Kupfer ist zu vermeiden.

Anstrichstoffe und Kleber

Grundsätzlich sind Wasser verdünnbare Anstrichstoffe einzusetzen. Als Fußbodenkleber kommen nur solche mit „Blauer Engel“ oder Zertifikat: „TVOC9 unter g/m³ nach 28 Tagen“ zum Einsatz.

Holzschutz, Brandschutz

Auf den Einsatz chemischer Holzschutz- bzw. Flammschutzmittel soll weitestgehend verzichtet werden.

Tropenholz

In geeigneten Fällen dürfen anstatt einheimischer Holzarten auch tropische Hölzer mit Zertifikat des Forest Stewardship Council (FSC-Siegel) eingesetzt werden. Holz mit diesem Zertifikat stammt aus einer Waldwirtschaft, die den ökologischen und sozialen Grundsätzen der Agenda 21 entspricht.

V. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken wird priorisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser des öffentlichen und privaten Straßensystems, das nicht versickern kann, ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Regenwassersystem zu entsorgen.

2. Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

3. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Mit dem Antreffen von Leitungsbestand (u.a. Drainageleitungen) muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

4. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Bau nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786).

Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5. Bodendenkmalschutz (§ 11 DSchG M-V i. V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.