

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Überbaubare Fläche

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.

1.2 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).

2. Stellplätze §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können offene überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze zugelassen werden.

3. 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 schallgedämmten Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R`w, res der gesamten Bauhülle gewährleisten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30

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

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der nord-südlich verlaufenden der Anne-Frank-Straße sind 2 Linden *Tilia cordata* ‚Rancho‘, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronenansatz von 2,20m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein festgesetzter standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese kleinkronigen Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirsche *Prunus x hilleri* ‚Spire‘, Vogel-Kirsche *Prunus avium* ‚Plena‘ und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* ‚Nigra‘.

Pro Grundstück ist ein Laubbaum mindestens als 125-150cm großer Heister und fünf 60-100cm große Sträucher zu pflanzen, um eine Gehölzinsel für Brutvögel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarcki*, *Amalanchier ovalis* Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*

Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Hundsrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*; Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

Im WA1 ist als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Liguster-Hecke *Ligustrum vulgare* 60-100cm hoch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zwischen den Grundstücksgrenzen sind nur Laubgehölze als Hecke zu pflanzen. Es sind Spierstrauch *Spiraea*, *Deutzia Deutzia* in Arten und Sorten mit einer maximalen Größe von 1,20m zu verwenden. Zur einheitlichen Begrünung der Grundstücke sind die Stellplatzflächen mit einer einreihigen Hainbuchenhecke *Carpinus betulus* 100/125cm groß zu pflanzen.

Im WA2 sind 6 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16cm, 3x verpflanzt der Arten Kirsche *Prunus x hilleri* ‚Spire‘, Vogel-Kirsche *Prunus avium* ‚Plena‘ und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* ‚Nigra‘ zu pflanzen.

Zudem sind 3 Gehölzflächen mit einer Größe von 15m² bestehend aus jeweils mindestens 1 Heister und 8 Sträuchern aus den oben genannten Arten zu pflanzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarcki*, *Amalanchier ovalis* Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*

Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Hundsrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*; Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen §86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

1. Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur flache Sonnenkollektoren aufweisen.

III. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne §84 Abs.1 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) handelt, wer sich vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen dieses Planes unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Artenschutz

An der südöstlichen bzw. südwestlichen Wand der Fahrradabstell-Gebäude sind jeweils ein Vogelnistkasten aus Holzbeton mit 32 mm Einflugloch für Spatzen bzw. eine Meisenresidenz anzubringen und dauerhaft zu warten.

Im WA2 sind in die Fassade der Gebäude 4 Dreier-Mauersegler-Einbaukästen und 4 Fledermaus-Einbausteine zu integrieren.

3. Bodendenkmale

Werden während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

4. Altlastenverdacht

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß §2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß §17 Abs.1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

5. Bodenschutz

Es besteht gemäß §7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).