

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke, für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,0 m und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 12,0 m festgelegt. Als Bezugspunkt der festgelegten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

In den straßenabgewandten Bereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 m² Grundfläche zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

So ist in der Fläche des resultierenden Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ Außenbauteiles
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB(A)

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III befinden, sind mit schallgedämpften Lüftungselementen zu versehen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB i.V.m § 13 Abs. 4 LNatG)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Erhaltungsgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß BaumSchVO SN geschützten Gehölze sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB der festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

2. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

Es ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzliste pflanzen.

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Fläche mit der Flächenbezeichnung A1 entlang der südwestlichen Plangebietesgrenze ist eine 3 m breite Hecke (Pflanzabstand 0,8 x 1,5 m) aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen. Der Überhälteranteil innerhalb der Anpflanzfläche hat mindestens 3 % zu betragen

In der nach § 9 Abs.1 Nr. 25a festgelegten Fläche mit der Flächenbezeichnung A2 entlang der nordwestlichen Plangebietesgrenze sind je Grundstücksfläche auf 50 % der Anpflanzfläche Strauchpflanzungen aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind zu Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten.

Entlang der Planstraße A und innerhalb der Pflanzfläche an der Planstraße B sind insgesamt 17 kleinkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzliste in einem mindestens 9 m² großen Baumquartier zu pflanzen.

Entlang der Schweriner Straße sind unter Sicherstellung der Grundstückerschließung Bäume der Art Acer platanoides (Spitz-Ahorn) in einem Regelabstand von 8 m in einem mind. 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen. Der festgesetzte straßenbegleitende Baumstreifen darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3. Kinderspielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Spielbereich anzulegen.

Die Fläche ist durch Baum- und Heckenpflanzungen zu gestalten.

4. Maßnahmefläche

(§ 9 Abs. 1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nordwestlichen Plangebietsrand ist die vorhandene Kopfweidenreihe durch die Anpflanzung von Silberweiden (Salix alba; Pflanzqualität: Setzstange 250 – 300 cm, Durchmesser 5 – 8 cm) in einem Regelabstand von 5 m zu ergänzen. Die Bäume sind zu Kopfweiden auszubilden.

Die Fläche ist nach 3-jähriger Aushagerungsphase durch einschürige Mahd ab dem 15.08. dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

5. Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser/Versiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht der Haupteerschließung dienende Wege im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundenen Decke).

Auf der Fläche mit sandigem Boden ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf denselben ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus hydrogeologischen Gründen erforderlich sind.

6. Pflanzqualitäten/Arten

Für alle Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich einheimische, standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzliste.

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 – 20 cm

Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 175 cm/200 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name
Bäume			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Cerasus avium</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hochstämmige Nutzpflanzen	
Sträucher			
Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch-/Beetrose / Nutzpflanzensträucher	

7. Zuordnung

(§ 19 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Den vorhabensbedingten Eingriffen innerhalb der Flurstücke 49/1, 49/2, 49/3, 49/5 und 39/6 der Flur 1 der Gemarkung Wüstmark wird außerhalb des Plangebietes folgende Ersatzmaßnahme zugeordnet.

Innerhalb der Flurstücke 1/5 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Medewege ist eine 20 m breite Feldhecke mit Überhältern auf einer Gesamtfläche von 0,29 ha anzulegen.

Der 10 m breite Pflanzstreifen ist je 100 m² Pflanzfläche jeweils mit 10 Heistern (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 170 cm) und 40 Sträuchern (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu pflanzen.

Beidseitig des Pflanzstreifens ist ein jeweils 5 m breiter Krautsaum freizuhalten und dauerhaft zu entwickeln, die Hecken einschließlich des Krautsaumes ist einzuzäunen. Zur Anpflanzung ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den WA* gekennzeichneten Gebieten sind als Dachform für die Wohngebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Dachvariation als zusammengesetztes Satteldach, L-förmig mit gleicher oder ungleicher Firsthöhe ist zulässig.

Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude in den mit WA* gekennzeichneten Gebieten ist nur rote, rotbraunes oder weißes Mauerwerk oder heller Putz zulässig; der Holzanteil darf bis zu 50% der Außenwandgestaltung betragen.

Für die Garagenwandflächen muss das Material der Hauptgebäude und/oder Holz gewählt werden. Bei abweichendem Material ist eine grüne Berankung bzw. Anpflanzung vorzusehen und bei Abgang nachzupflanzen.

Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,0 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen (§ 9 (6) BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)

Für baubedingte Baumfällungen sind die Fällanträge lt. Baumschutzverordnung zu stellen.

Auf die gutachterliche Empfehlung, das Wasser des ersten unbedeckten Grundwasserleiters bis auf weiteres wegen der festgestellten erhöhten Gehalte an Nitrat- und Ammoniumionen nicht als

Trinkwasser und nicht zur Bewässerung von Pflanzen zu verwenden, die zur Nahrungsaufnahme vorgesehen sind, wird hingewiesen.

Ordnungswidrigkeiten

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