

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
Es wird festgesetzt ein MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 799 m² Verkaufsfläche mit Nahversorgungsortiment sowie
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
I.1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den jeweiligen Masken in der Planzeichnung zu entnehmen. Abweichend von den Angaben in der Planzeichnung ist im MI d1 die maximal zulässige Gebäudehöhe mit technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen o.ä.) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
I.1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherung gegenüber einer Überflutung zu treffen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss für Wohngebäude eine Höhenlage von mind. 2,60 m NNH aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NNH) sind unzulässig.
I.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
I.2.1 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im MI gilt: Die für die Nutzung des MI1 erforderlichen Nebenanlagen wie notwendige Stellplätze, Werpeplone oder überdachten Parkflächen für Einkaufswagen sind zulässig.
Im MI2 gilt: Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen ausgehen, zugelassen. Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.
I.2.2 Abweichende Bauweise
Es gelten folgende abweichende Bauweisen:
MI1: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von bis maximal 66 m Länge zulässig.
MI2: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von bis maximal 25 m Länge zulässig.

II. Grünordnungsmaßnahmen

A Pflanz- und Maßnahmengabote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
A1 Innerhalb des MI2-Gebiets sind je Baugrundstück zwei Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteile aller Pflanzgruppen sind in den Pflanz- und Maßnahmengaboten folgenden 3 Vegetationsperioden. Verwendung finden Wild- oder Kulturobstarten und Sorten.
A2 Innerhalb des MI-Gebiets und als Abgrenzung zur offenen Landschaft sind an den gekennzeichneten Stellen Hecken mit einer Breite von mindestens 1,5m und einer Höhe von 1,5m zu pflanzen (s.a. Vermeidungsmaßnahme V5).
A3 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen (s.a. § 8 LBauO MV).

III.1. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.1.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.2. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.2.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.3. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.3.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.4. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.4.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.5. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.5.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.6. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.6.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.7. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.7.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

III.8. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.8.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und die potenziell möglichen Quartierbereiche fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

IV.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV.1.1 Bauschalldämm-Maße
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schallschlüssiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R_{w, ges} = La · KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumart = 30 dB für Unterrichtsräume und Aufenthaltsräume = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

IV.1.2 Grundrissgestaltung für Aufenthaltsräume in Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm: Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Dorfstraße L30 oder Gebäuden deren Fassaden zur Dorfstraße L30 gerichtet sind, bis zu einem Abstand von ca. 78,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind
In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeflossenen Fenster nicht überschritten wird.
Kann der erforderliche Luftwechsel nicht durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen erreicht werden, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeflossenen Fenster nicht überschritten wird.
Gewerbliche Geräuschmissionen (Nahversorger)
Im Zusammenhang mit der Errichtung des Rückkühlers (Verflüssigers) für den Betrieb des Nahversorgers ist ergänzend eine geschlossene Wandkonstruktion mit 2,0 m Höhe entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Marktes zu errichten. Der Aufbau der Wand ist massiv in Mauerwerk, Beton oder Holz und ohne Öffnungen bzw. Durchlässe auszuführen. Die Anforderungen werden z. B. durch eine Holzwand mit 25 mm Dicke, aufgebaut aus Planken mit Nut und Feder, erfüllt.

Schallquelle	Planung	Empfehlungen zum Lärmschutz
Rückkühler (Verflüssiger) (PQ 02)	Schallleistungspegel (Annahme) L _{WA} = 76 dB(A)	Schallleistungspegel L _{WA} ≤ 73 dB(A) (Flüstermodus)

V. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

V.1 Gestaltung

Für den Bereich des MI2 gelten die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Trent für den Ortsteil Trent nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Trent vom 22.08.2018 (nachfolgend dargestellt in kursiv in der Nummerierung der Gestaltungssatzung) wie für das Quartier 2 entlang der L30.

Für den Bereich des MI1 werden die Bauvorschriften um gesonderte Festlegungen (dargestellt in fett) zu Dachneigungen und -material in § 4 Dächer und die Zulässigkeit von Hecken in § 5 ergänzt.
Ausgang aus der Gestaltungssatzung der Gemeinde Trent für den Ortsteil Trent, Bereich Quartier 2 entlang der L30:
§ 2 Baukörper (MI2)
(6) In MI2 kann der Trauftyp mit einem traufseitigen Zwerchgiebel versehen sein, der mittig angeordnet ausfindig zu machen und zu können. Bei Funden von Fledermäusen ist in rechten Winkel zur Firstrichtung des Hauptdaches.
§ 3 Fassade, Öffnungen (MI2)
3.1. Fassaden
(1) Sockel sind nur als Putz-, Klinker- oder Natursteinsockel zulässig. Vorhandene Natursteinsockel sollen erhalten bleiben. Die Sockelhöhe darf 30-50 cm nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnmitte.
...
(3) Es sind nur Fassaden zulässig aus:
- verputztem Mauerwerk in Weiß oder abgetönten Weißtönen sowie dunklen gedeckten Rot- oder Ockertönen,
- Holzfassaden.
3.2. Öffnungen
(1) Tür- und Fensteröffnungen sollen stehende Formate aufweisen.
(2) Fenster sind aus Holz oder Kunststoff (außer in ortstypischen denkmalgeschützten Gebäuden) und zur Straßenseite mit 2 symmetrischen Flügeln auszuführen.
(3) Fenster in Fachwerkfassaden dürfen nur aus Holz bestehen.
(4) Straßenseitig soll der Anteil der Wandflächen einer Fassade gegenüber den Öffnungen überwiegen.
(5) Außen aufgesetzte Kolladenkästen sind nicht zulässig.
(6) In Quartier 1 und 2 müssen Türen, die breiter als 1,50 m sind, 2-flügelig ausgebildet, nicht tiefer als 15 cm in der Fassade sein und aus Holz bestehen. Vorsprünge und asymmetrische Gestaltungen sind unzulässig.
§ 4 Dächer (MI2)
4.1. Dachform
Dächer sind symmetrisch auszubilden. Die Neigungen beider Dachseiten müssen gleich sein. Werden Nebengebäude an das bestehende Hauptgebäude angebaut, darf dessen Dach die Trauf- und Firstrinne nicht überschreiten.
Quartier 2
(2) Zulässig sind
- Krippelwalm- und steiles Satteldach (Dachneigung 45° bis 55°)
- Flachdach (Dachneigung 2° bis 10°).
Im MI1 sind Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.
4.2. Deckung
(1) Für die Dacheindeckung sind Falzziegel oder Biberschwanzdeckung in gedeckten roten oder rotbraunen Farbtonen zulässig.
(2) Zusätzlich zulässig ist Rohrdachung.
Der Dachbestand im Bereich Traufe und Ortsgang darf 30-40 cm nicht überschreiten.
Abweichend hiervon sind als Dacheindeckung außerdem zulässig im MI1: Bitumen oder Foliendach.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (VII.1-6) UND HINWEISE (VII.7-11)

VI.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege den Funden zugewiesen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

VI.2 Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915, VI.3 Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehlitzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehlitzroden) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
VI.4 Baumschutz
Die Bestimmungen des § 18 NatSchG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Trent sind einzuhalten.
VI.5 Emissionen
Ein Einhalten der Lärmrichtlinien ist gutachterlich mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die sich aus dem Nachweis ergebenden Änderungen sind zu berücksichtigen.
VI.6 Bemessungshochwasser / Objektschutz: Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 2,60 m NNH. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.
Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden für Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb BHW oder technische Lösungen gegen das Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne, Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe).
VI.7 Überflutungsgefahr
Der Planbereich ist als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
VI.8 Löschwasser
Eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVWG für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.
VI.9 Betriebs- und Öffnungszeiten
Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten (insbesondere die pegelbestimmenden Daten der Be- und Entladung und der Kundenbewegungen auf dem Parkplatz) im Rechenmodell an den höchst möglichen Pegeln orientieren. Für die im Rechenmodell zu Grunde gelegten Zeiträume
? Betriebszeit werktags 05:30 22:30 Uhr,
? Öffnungszeit werktags 06:00 22:00 Uhr,
? Nutzungszeit Parkplatz (asphaltierte Fahrgassen) 06:00 22:00 Uhr,
? Öffnungszeit Café sonntags 07:00 18:00 Uhr,
? Anliefszeit für Lkw > 7,5 t Kleintransporter 06:00 22:00 Uhr,
den in den Tabellen A02 und A03 aufgeführten Emissionsdaten sowie den empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz werden durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unterschritten.
VI.10 Niederschlagswasserbeseitigung
Ausgehend von einer natürlichen Grundwasserspiegelschwankung von + 1,0 m bestehen hinsichtlich der Bedingung OK HGW - UK VBW derzeit keine Einschränkungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es zur Ausbleibung speicher- / sickerraumbegrenzender Stauch- / Schichtenwasserbildungen kommen kann. Für jeden Standort ist daher separat geprüft werden, ob bei einer Kombination von Speicherung und Versickerung eine zeitlich verzögerte Versickerung von Niederschlägen erfolgen kann. Die Prüfung der Niederschlagsversickerung bzw. die Dimensionierung entsprechenden Anlagen am Standort kann nur durch standortspezifische Nachweise vorgenommen werden. Dabei sind die Größe der zu entwässernden Flächen und die Möglichkeiten der Platzierung von Versickerungsanlagen mit ggf. notwendigem Ablauf in eine Regenwasser- / Schmutzwasserkanalisation zu beachten.

4.3. Aufbauten

(1) Je Gebäude darf nur eine Gaubenart (stehende Satteldach-, Schlepp-, Fledermausgaube) realisiert werden, die symmetrisch im Dach auszuführen ist.
(2) Die Gesamtbreite der Gauen darf straßenseitig nicht mehr als 1/3 der Trauffläche des Gebäudes betragen. Das Material der Gaudeneindeckung soll dem des Hauptdaches entsprechen.
(3) Der Abstand der Gauen zum Ortsgang darf 1,20 m nicht unterschreiten.
(4) Die Gestaltung der Schornsteine soll noch in Bezug zur Dacheindeckung erfolgen.
4.4. Einschnitte
(1) In der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachseite soll die Größe von Dachflächenfenstern 80 x 100 cm nicht überschreiten.
(2) Der Abstand mehrerer Dachflächenfenster voneinander soll mindestens ebenso groß sein (Spaltmaß).
(3) Eine Aneinanderreihung mehrerer Dachflächenfenster ohne Abstand ist in diesem Bereich unzulässig.
(4) Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortsgang haben.
(5) Dachflächenfenster sind symmetrisch auf der Dachfläche und mit senkrecht aufrechtstehendem Format anzuordnen.
(6) In Rohrdächern sind Dachflächenfenster unzulässig.
4.5. Antennen etc.
Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen, soweit technisch möglich, nur auf Dachflächen errichtet werden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Die Elemente sind geometrisch und ohne Versatz der einzelnen Elemente auf der Dachfläche zu montieren, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.
Im MI 1 sind auf Dächern zulässig: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie. Mit diesen können die maximal zulässigen Gebäudehöhen um max. 1,0m überschritten werden.
§ 5 Hecken
Zusätzlich ist die Fläche des MI1 gegenüber angrenzenden Flächen durch eine mindestens 1,5m hohe Hecke einzufrieden. Dies gilt nicht für Bereiche mit Zufahrten sowie Bereich mit Maßnahmen für den Lärmschutz.

VI NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (VII.1-6) UND HINWEISE (VII.7-11)

VI.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege den Funden zugewiesen sind und eventuell auft