Bebauungsplan Nr. 11/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße" in der Fassung der 8. Änderung

Planzeichnung - Teil A

Hinweis zur Verbringung desanfallenden Niederschlagswasser

Für die Grundstücke an der Mecklenburger Allee und der Rostocker Straße besteht generell die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die dort vorhandene Regenwasserkanalisation.
Von der Möglichkeit sollte aufgrund der in diesem Bereich anzutreffenden ungünstigen Versickerungssituation i.d.R. dann Gebrauch gemacht werden, wenn das Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise als Brauchwasser eingesetzt wird.

Planzeichenerklärung

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

- **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- **GE-e** eingeschränktes Gewerbegebiet, nur Betriebe mit verminderten Geräusch -, Luft - und Erschütterungsemission

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- **0,25** Grundflächenzahl
- **II** Zahl der Vollgeschosse als zwingend
- **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- **TH** max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- **D** nur Doppelhäuser zulässig
- **E** nur Einzelhäuser zulässig
- **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- **o** offene Bauweise
- **a** abweichende Bauweise

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

- sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Parkplatz
- Fuß- und Radweg bzw. Wanderweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Fläche für Entwässerungsanlagen

Zweckbestimmung

- **R** Regenrückhaltebecken

Fläche für Versorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- **S** Schmutzwasserleitung, unterirdisch
- **W** Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

Zweckbestimmung

- **P** Private Grünanlage
- Spielplatz
- **MW** Magerwiese
- **FB** Feuchtbiotop
- naturnahe Wiese
- privates Grün/Hausgärten
- **V** Verkehrsgrün (Unterbrechung durch Ausfahrten möglich)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen, hier Feuchtbiotop
- offener Graben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu pflanzender Baum / zu pflanzende Hecke
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- **Ga/St** Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 u. 22 BauGB).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) Lärmschutzwall: Höhe mind. 3,00 m über Weg
- Lärmschutzwand: Höhe mind. 3,00 m über Weg

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

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- **SD** Satteldach
- **WD** Walmdach
- **KWD** Krüppelwalmdach
- **20° - 40°** zulässige Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenzen
- **226** Flurstücksnummer
- vorhandenes Hauptgebäude (z.B Wohn-, Büro- oder Produktiongebäude)
- vorhandenes Nebengebäude
- **TG** Teilgebietsbezeichnung
- **VE 3/ 93** Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/93
- Zone mit voraussichtlich schlechten Baugrund

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Teilgebiet	

Teil B - Textliche Festsetzungen (i. d. F. d. 8. Änderung)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 (4) BauNVO nur ausnahmsweise durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.
Gemäß § 16 (5) BauNVO wird für Grundstücke bis zu 260 m2 die maximale GRZ auf 0,4 festgesetzt.
Für Überschreitungen dieser GRZ gem. § 19 (4) BauNVO gilt Satz 1.

1.2. Art der baulichen Nutzung

1.2.1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO

In den GE-Teilgebieten - A 1 - und - A 2 - sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) u. § 1 (8) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Betriebe des Kfz- und Zubehörhandels.

Gem. § 1 (10) BauNVO können Erweiterungen und Erneuerungen von Anlagen zur Fertigung von Spezialfahrzeugen innerhalb der Gewerbegebiete TG - A 1 - und TG - A 2 - ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es durch diese Erweiterungen bzw. Erneuerungen bezüglich der durch diese Anlagen verursachten Immissionen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in den Misch- bzw. Wohngebieten kommt.

Die Gewerbegebiete - B 1 - bis - B 3 - werden gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und der besonderen Bedürfnisse eingeschränkt.
Innerhalb der GEe - Teilgebiete - B 1 - B 3 - sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW") nicht überschreitet.

LW" = 60 dB (A)/m2 tags
LW" = 45 dB (A)/m2 nachts.

In den eingeschränkten GEe-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 - sind gemäß § 1 (5) und § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

1.2.2. Mischgebiete § 6 BauNVO

In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
nicht zulässig.
In den MI-Teilgebieten - C 6 - und - C 7 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
Tankstellen und Vergnügungsstätten
nicht zulässig.
In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 7 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung.
In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 7 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
Im MI-Teilgebiet - C 7 - sind zudem Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise zulässig, sofern in einem zum Zeitpunkt des Bauantrags für einen derartigen Betrieb nicht länger als zwei Jahre zurückliegenden, von der Stadt Neustrelitz oder im Einvernehmen mit ihr beauftragten Gutachten keine negativen Auswirkungen der Ansiedlung des betreffenden Betriebs auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Neustrelitz festgestellt wurden.

1.2.3. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

In den WA-Teilgebieten - D 1 - bis - D - 38 - sind auf Grund § 1 (6) + § 1 (8) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen
nicht Bestandteil dieser Satzung.
In den WA-Teilgebieten - D 19 -, - D 24 -, - D 25 - sind auf Grund § 1 (7) + § 1 (8) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoß zulässig. Dabei dürfen Verkaufsflächen von 700 m² und Geschoßflächen von 1000 m² nicht überschritten werden.
In den anderen WA-Teilgebieten können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben Sortimente, die auf eine mittel- bis längerfristige Bedarfsdeckung ausgerichtet sind, unzulässig (insbesondere Uhren- u. Schmuckwaren, Sport- und Spielwaren, Textilien, Lederwaren, Schuhe, Optik- und Fotowaren, Musikalien, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Baumaterialien und Bauwerkzeuge, Kfz, Fahrräder, Möbel).

2.0. Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen

Gem. § 12 und § 14 BauNVO sind Garagen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur bis zu einem Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Sonstige Nebenanlagen ohne Verbindung mit einer Garage sind in diesem Bereich unzulässig.
Abweichend hiervon ist die Errichtung von Carports mit integriertem Abstellraum in den Teilgebieten (TG) - D 8 - und - D 10 - innerhalb der dort festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie im TG - D 6 - in dem in Satz 1 benannten Bereich ausnahmsweise zulässig, sofern die Carports keine geschlossenen Seitenwände haben (außer für Abstellräume).
In den TG - D 8 -, - D 10 -, - D 18 -, - D 21 - sind Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen hinter der hofseitigen Baugrenze nur auf maximal 1/3 der Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.
In den TG - D 23 - und - D 24 - sind Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen zwischen den Grundstücksgrenzen dieser TG zu den TG - D 34 - und - D 35 - (Grundstücke östlich der Schweriner Str./ Stargarder Ring) und den westlichsten Baugrenzen einschließlich deren gedachten Verlängerungen, mindestens jedoch innerhalb eines Abstandes von 3 m zu den vorgenannten Grundstücksgrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn der bzw. die westlich angrenzenden Grundstücksnachbarn der baulichen Anlage zustimmen.
Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m, sind im WA1 ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet wird.

3.0. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses der Gebäude darf gemäß § 9 (2) BauGB und § 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO max. 0,50 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.
Bei natürlichen Geländeerhebungen, d. h. Grundstücken, die aufgrund der vorhandenen Topografie über dem Niveau der davor liegenden Verkehrsfläche liegen, darf die Höhe der OKFF max. 0,50 m über HN (als Durchschnittswert innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), betragen.
Bei der Ermittlung der OKFF ist die Mitte der Gebäudelänge parallel zur Verkehrsfläche lt. Satz 1 als Bezugspunkt heranzuziehen.

4.0. Bauweise

In den GE-Teilgebieten - A 1 - und - A 2 - und in den GEe-Teilgebieten - B 1 - bis - B 3 - **sowie für Gebäude mit einem Vollgeschoss im MI-Teilgebiet - C 7 -** wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5.0. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) + (2) BauNVO unzulässig. Strauchwerk darf eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

6.0. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

6.1. Private Stellplatzflächen sind, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, in den WA zwischen Gebäuden und Straßenbegrenzungslinie max. auf 50 % der Fläche zulässig und mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen. Dies gilt nicht für die unter Pkt. 2.0 Satz 3 benannten Grundstücke.

6.2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein großkroniger Laubbaum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen. Gruppenweise Pflanzung ist möglich.

6.3. Die nicht straßenbegleitenden Wege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

6.4. Als Straßenbegleitgrün sind neben den festgesetzten Bäumen bodendeckende Sträucher bis 0,6 m Höhe zu verwenden.

6.5. Müllplätze sind nur auf privatem Gelände zu errichten und so zu gestalten, dass Windverwirbelung von Leichtabfällen vermieden wird.

6.6. Je vollendeten 200 m² Grundstücksfläche bei Wohngrundstücken mit einem Vollgeschoß und zweigeschossigen Eigenheimgrundstücken bzw. je vollendeten 500 m² bei Wohngrundstücken für den Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise) sowie bei Grundstücken in Gewerbe- und Mischgebieten ist ein Baum zu pflanzen.

7.0. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

7.1. Vermeidung von Eingriffen gem. § 8, Abs. 2 BNatSchG

7.1.1. Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

7.1.2. Das anfallende betriebliche Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist vorzugsweise als Brauchwasser einzusetzen, bzw. zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten und über Ölabscheider in die Regenwasserleitung, das Grabensystem bzw. die Regenrückhaltebecken einzuleiten.

7.1.3. Außer der Entwässerung der Dachflächen von Reihenhäusern in den WA ist das auf den maximal eingeschossig bebaubaren WA-Grundstücken sowie das auf den GE-E und MI-Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, d. h entweder als Brauchwasser einzusetzen oder zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Hinweis zur Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers:

Für die Grundstücke an der Mecklenburger Allee und der Rostocker Straße besteht generell die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die dort vorhandene Regenwasserkanalisation. Von dieser Möglichkeit sollte aufgrund der in diesem Bereich anzutreffenden ungünstigen Versickerungssituation i.d.R. dann Gebrauch gemacht werden, wenn das Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise als Brauchwasser eingesetzt wird.

7.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 8 Abs. 2 BNatSchG

7.2.1. An den als Regenrückhaltebecken vorgesehenen geplanten Wasserflächen sind Feuchtbiotope zu entwickeln und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.2.2. Der vorhandene Teich ist als Feuchtbiotop zu erhalten.

7.2.3. Die öffentlichen Freiflächen im Bereich der Regenrückhaltebecken, westlich der Geländehohlform an der Karl-Meier-Straße sowie die Flächen zwischen dem vorhandenen und den geplanten Gewerbegebieten sind durch Ansaat mit RSM 7.1.2. Landschaftsrasen mit Kräutern zu einer Magerwiese zu entwickeln.

7.2.4. Die an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen sind durch gelenkte Sukzession zu einer artenreichen Feuchtwiese zu entwickeln. Sie sind 1 x jährlich in der Zeit von Ende September bis Ende Oktober zu beweiden oder zu mähen (Schnitthöhe 10 cm).Das Mähgut ist zu entfernen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.

7.2.5. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben sind von den parallel verlaufenden Wegen aus als naturnahe Wiesenräume zu bewirtschaften, bzw. als natürliche Uferbereich zu gestalten.

7.2.6. Gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG werden die auf den Flurstücken 141 - 154 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 7.2.3. und 7.2.4. den im Bereich dieser Flurstücke zu bildenden Baugrundstücken (TG - B1 - bis B3 -u. Parkplatz einschl. Straße) anteilig, bezogen auf die jeweils bebaubare Grundstücksfläche, zugeordnet.

8.0. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

8.1. Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern durchzuführen und dauern zu erhalten.

8.2. Bei straßenbegleitenden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Arten großkroniger Bäume (jeweils Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) zu verwenden:

Planstraßen A und G	gefüllt blühende Kastanie
Planstraßen F, H	Spitzahorn
Planstraße B	Stieleiche
Planstraße D	Schnurbaum

Bei auf den Grundstücken festgesetzten zu pflanzenden Bäumen entlang den Erschließungsstraßen kann aus folgenden Arten kleinkroniger Bäume ausgewählt werden:

Winterlinde (nur entlang Schweriner Straße = Planstraße C1)
Eberesche
Scharlachkastanie
Rotdorn
Baum-Hasel
Zierapfel
Traubenkirsche (rosa und weiß)
Japanischer Apfel
Apfeldorn
Rotblättriger Ahorn
Kirsch-Pflaume
Japanische Kirsche
Mehlbeere
Felsenbirne

8.3. An den im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Sträucher als freiwachsende Hecken und Bäume anzupflanzen.
Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Kinderspielplätzen dürfen Arten, die für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftige Teile enthalten, nicht gepflanzt werden.

8.4. Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

8.5. An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.

8.6. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits der Grenze zwischen zwei Grundstücken mind. 2 m, entlang sonstiger Grenzen mind. 3 m breite Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Für Grundstückszufahrten kann der Grünstreifen unterbrochen werden.

8.7. Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich des Plangebietes sind je 10 - 15 m² Fläche ein Baum und je 1 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen.

8.8. Die Pflanzenauswahl für Straßenbegleitgrün, Vorgartenzonen und Gehölzpflanzungen ist entsprechend Gründordnungsplan vorzunehmen.

9.0. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

9.1. Dacheindeckung

Für die MI-Teilgebiete - C 3 - bis - C 8 - und sämtliche WA-Teilgebiete sind für die geneigten Dächer nur rote, rotbraune und dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. Im MI-Teilgebiet - C 7 - müssen Dächer von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m mindestens zu 70 % als begrüntes Dach ausgebildet werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. In den Teilgebieten - D 6 - und - D 7 - sind alle geneigten Dachflächen nur mit ziegelroter Ziegeleindeckung zulässig.

9.2. Dachaufbauten

Die Form der Dachgaupen auf einem Gebäude muss einheitlich sein. Die Breite aller Gaupen einer Dachseite darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Trauflänge des Daches betragen.
Bei Doppel- und Reihenhäusern dient die Trauflänge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage. Der lichte Abstand der Dachgaupen untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Für die der Straße abgewandten Dachseiten können Ausnahmen von Satz 2 und Satz 4 zugelassen werden.

9.3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Zulässig sind für die WA-Teilgebiete verputzte Fassaden in hellen bis mittleren Naturtönen und Ziegelmauerwerk in roter, rotbrauner und gelber Farbe.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Im Teilgebiet - D 7 - sind die Fassaden in hellen Naturtönen zu verputzen. Außenwände untergeordneter Teile können auch mit Ziegelmauerwerk oder Holz ausgeführt werden.

9.4. Einfriedungen

9.4.1. Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke für Geschoßwohnungsbau sind unzulässig.

9.4.2. Entlang der Planstraßen C und C 1 sind nur Laubgehölzhecken bis 1,50 m Höhe als Einfriedung zulässig. Zur Sicherheit dürfen innenliegende Zäune bis maximal 1,50 m Höhe gesetzt werden.

9.4.3. In den übrigen WA-Teilgebieten sind neben Laubgehölzhecken bis maximal 1,50 m Höhe auch Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe aus natürlichen Materialien zulässig.
Generell auszuschließen sind Metallzäune ohne Verbindung mit einer Hecke, sowie Einfriedungen aus Beton und Kunststoff.

9.4.4. Geschlossene, dichte Zäune sind nur in Höhe der Baufluchten zulässig.

9.5. Werbeanlagen

Private Werbeanlagen dürfen im Wohngebiet nicht an Häusern, nicht im öffentlichen Raum, sondern nur im Abstand von maximal einem Meter von den straßenseitigen Einfriedungen/ Grundstücksgrenzen und nicht höher als 2,00 m sowie nicht größer als 0,5 m² errichtet werden.

10.0. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

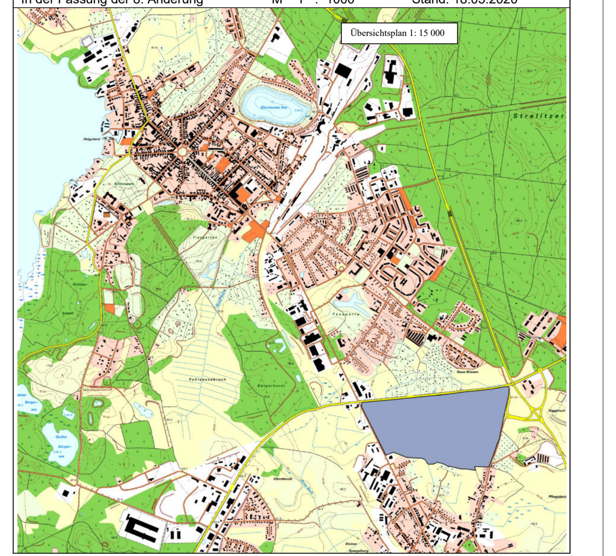
10.1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

10.2. Die Gräben sind gemäß § 81 Landeswassergesetz beidseitig in einem Bereich von 7 m ab Böschungskante von jeglicher Bebauung und Einfriedungen freizuhalten.

10.3. Gemäß § 9 (1) und (9) des Grundbuchbereinigungsgesetzes i. V. m. § 1 der Sachenrechts- u. Durchführungsverordnung vom 20.12.94 wird für die in diesen Vorschriften benannten Inhaber von Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser entsprechend und unter Beachtung dieser Vorschriften eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet.

10.4. Bei baulichen Vorhaben bzw. nach LBauO M-V baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m der im B-Plan dargestellten Lagefestpunkte ist das Landesvermessungsamt M-V zu konsultieren. Bei Gefährdung der Lagefestpunkte sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Festpunkte durch dieses Vorhaben ist gegenüber diesem Amt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlage: Vermessungs- und Katastergesetz M-V)

10.5. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist an den Gewässern II. Ordnung der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung bzw. von nicht nur zeitweise abgelagerten Gegenständen freizuhalten.

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee / Carl-Meier-Straße"
In der Fassung der 8. Änderung M 1 : 1000 Stand: 18.05.2020