

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in *Kursiv fett*, Streichungen als solche dargestellt

1) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1) sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr Museum, Kunsthandwerk und handel nach § 11 BauNVO

Das SO Museum, Kunsthandwerk und handel dient der Ansiedlung einer Museumsscheune als fremdenverkehrsbezogenen Kultur- und Erlebnisstätte mit integrierter Gastronomie und Verkauf.

Zulässig sind:

für das Baufeld 1

- Museums-, Versammlungs- und Ausstellungsgelände,

- Schank- und Speisewirtschaften einschl. der für deren Betrieb notwendigen Versorgungseinrichtungen,

- inklusive von Einrichtungen für die Fischräucherei (z.B. Küche, Lagerräume, Personalräume, Sanitäreinrichtungen),

für die Baufelder 2-7

- Kunsthandwerksbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,

- Anlagen für die Verwaltung;

für das Baufeld 2-8

- Kunsthandwerksbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden, Wellnessleistungen (z.B. Sauna, Solarium);

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,

- Anlagen für die Verwaltung;

Darüber hinaus sind allgemein zulässig:

- Stellplätze für PKW und Bus.

Ausnahme: Zulässig sind:

- temporäre Aufstellung von mobilen Imbiss- und Verkaufsständen mit je insgesamt max. 400 m².

Verkaufsfläche im Einzelhandel max. 10 m² Verkaufsfläche (Definition Verkaufsfläche: den Kunden zugängliche Flächen für Standflächen jegliche Art der Warenpräsentation) auch außerhalb der Baufelder, Anlagen mit Einrichtungen für die spielerische und sportliche Betätigung als Kinderspielfeld und Minitgolfanlage mit einer insgesamt maximalen Fläche von 800 m²

1.2) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig; ausgenommen hiervon sind folgende Arten der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die allgemein zulässig sind: bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden. (§ 1 (6), 7, 9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

a) für SO Museum, Kunsthandwerk und handel

Bezugsfläche BH (Anzahl über HN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Baufeld 1 5,2 m ü. HN

Baufeld 2 4,8 m ü. HN

Baufeld 3 4,5 m ü. HN

Baufeld 4-8 4,8 m ü. HN

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des SO Museum, Kunsthandwerk und handel gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 8 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

5. Maßnahmen zur Grünordnung

5.1) Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Bei Ersatz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist folgendes zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 80 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe

- Stammumfang 80 bis 110 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe

- Stammumfang über 110 cm: für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Höhe

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1) Emissionskontingente für das SO Museum, Kunsthandwerk und handel

Als Betriebe sind nur solche nichtstörenden Handwerks- und Handelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften inkl. Räucherei zulässig, deren mittlere Schallemission pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallemission ist bei den Baufeldern die bebaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 dürfen nicht überschritten werden: Teilfläche flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} [dB(A)]

7. Maßnahmen zum Schutz vor Schallschutz (Schallschutzwälle / -wände)

a) In der im Plan angegebenen Fläche (Planzeichen 15.06.02) ist ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

b) Das im Baufeld 1 mögliche Gebäude ist auf der der Dollahner Straße gerichteten Baufeldlinie anzuordnen. Falls vom Gebäude nicht die gesamte Länge der Baufeldlinie eingenommen wird, ist auf dem verbleibenden Rest der Baufeldlinie eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand, beidseitig abschiebend, zu errichten. Die Freifläche der Schank- und Speisewirtschaften des Baufeldes 1 sind westlich der baulichen Anlagen einzurichten.

6.3) Maßnahmen zum passiven Schallschutz

a) Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5., Tab. 8) festgesetzt. Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 8 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} der Außenbauteile gestellt:

- Wohnungen:

Lärmpegelbereich III: erf. R_{w, res} ≥ 35 dB

Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w, res} ≥ 40 dB

Lärmpegelbereich III: erf. R_{w, res} ≥ 30 dB

Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w, res} ≥ 35 dB

In den Wohnungen des Baufeldes 8 ist mindestens je ein Schlafrum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet und an nicht schutzbedürftige Räume (z.B. Bäder), werden keine Anforderungen gestellt.

b) In den an der Dollahner Straße gelegenen Wohngebäuden sind die Schlafräume zu der von der Dollahner Straße abgewandten Seite anzuordnen. In den an der Bahnstrecke gelegenen Wohngebäuden sind die Schlafräume zu der von Bahnstrecke abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ ist in jedem Wohngebäude mindestens ein Schlafrum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

In den Wohnungen des Baufeldes 8 ist mindestens je ein Schlafrum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räucherei 440 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abluftanlage der Räucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine ekelerregenden oder Übelkeit auslösenden Gerüche auftreten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger, der Rettungskräfte und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

1. Dächer

a) Als Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° 50° zulässig.

b) Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Pappe, Schindel, Dachziegel oder steine zulässig.

c) Farben für die Dächer:

weinrot vergleichsweise wie RAL 3005

oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009

kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015

schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021

2. Fassade

Für SO-Gebiet, Baufeld 1 und 2

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten, Fachwerk usw.) sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden:

ziegelrot

rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003

braunrot vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.

b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013

cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001

reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010

zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden: