

Textliche Festsetzungen

Änderungen in Kursiv, Streichungen als solche sichtbar

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem Baugebiet WA-Gebiet sind gemäß § 4 BauNVO nur Einrichtungen zum Wohnen, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

II) Maß der baulichen Nutzung gem. § 19(4) BauNVO

Die ausgewiesene Grundflächenzahl kann durch notwendige Nebenanlagen im Sinne §14(1) BauNVO sowie PKW-Stellplätze und Garagen im Sinne §12(2) BauNVO und deren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

III) Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In dem Baugebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig.

IV) Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind in der vorderen Grundstückshälfte von der Planstraße A gesehen anzuordnen.

2) Ausnahmen sind durch das Planzeichen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung C1 in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

V) Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1) Mindestens 80% der Grundstücksfreifläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. 30% der Grünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste „Grünflächen“ zu bepflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Hierzu ist je 1 qm bepflanzender Fläche ein Strauch und je angefangene 100 qm Grünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

2) ---

3) ---

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

1) Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Stellplatz dienen, zu begrünen. Befestigte Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig gem. § 86 LBauO M-V.

2) Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit offenflügigem Pflaster zu befestigen. Die anfallenden Niederschläge dieser Flächen sind kontrolliert abzuleiten. Niederschläge befestigter Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

3) ----

4) Die im Stellplatzbereich gepflanzten Bäume sind durch besondere Maßnahmen wie z.B. Baumschutzbügel von Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

5) Überbauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume (Krone + 1,5m) sind unzulässig.

VII) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1) Auf den in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahme dargestellten Standorten für flächige Gehölzpflanzungen (Hecken) sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Bäume mindestens der Qualität und Größenbindung Heister 3x verpflanzt und 60-100cm hoch einer BdB anerkannten Baumschule zu verwenden.

2) Die in der Planzeichnung Teil A als Kompensationsmaßnahmen dargestellten Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Qualität und Größenbindung: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm von einer BdB anerkannten Baumschule.

3) Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorte der neu anzupflanzenden Bäume können bis zu ~~4m~~ 5m verändert werden.

VIII) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im B-Plan Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind von dem Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In jeder Bauphase besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (DIN 218920 z.B. Bauzaun) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

IX) Festsetzungen zur Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

1) Das Höhenausgangsmaß sind die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte, bezogen auf das Höhenmaß nach HN.

2) Die Firshöhen dürfen die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen vom Höhenausgangsmaß nicht überschreiten. Ausnahmen sind Schornsteine.

3) Unterkellerungen unter den Gebäuden sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in diesem Fall +0,80m über Höhenausgangsmaß nicht übersteigen.

X) Festsetzungen zur örtlichen Gestaltung gem. § 86 LBauO M-V

1) Für Hauptanlagen es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40°-50° zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebenanbauten zulässig. Ein Dachgeschossanbau ist zulässig.

2) Die Drempehhöhe bei Sattel- und Krüppelwalmdächern von 40°-50° darf 0,70m nicht überschreiten.

3) Giegedächer sind als Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung analog dem Hauptdach bzw. als Flachdächer auszuführen. Soweit überdachte Stellplätze mit Flachdächern errichtet werden, sind diese extensiv zu begrünen.

4) Oberhalb der Kahlbalkenlage des ausgebauten Dachgeschosses und im Spitzboden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss an der Gaubenunterkante mindestens 1,00m betragen.

5) Der Mindestabstand von der Gaubeneindeckung bis zum seitlichen Dachrand bzw. Ortgang muss mindestens 4,00m betragen, gemessen an der Gaubenunterkante. Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.

6) Dachüberstände dürfen nicht größer als 70cm über Hauswände und Balkonaußenkanten hinausragen. Der Einbau von Solarzellen ist nur in Hartdächern zulässig. Sie sind dem Farbton der Dachhaut anzupassen. Die Schornsteinköpfe sind aus dem oberen Drittel des Daches zu führen.

7) Die Dächer von Hauptanlagen sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen zeigelrot, anthrazit und schiefergrau einzudecken. Zulässig sind die Verwendung von Ton- und Zementziegeln. Bei Flachdächern ist ein beschiefertes Bitumendach zulässig. Als Dacheindeckung sind für diese Dächer zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten, Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

8) Ein weißgestrichenes Kalksandsteinmauerwerk, ein weißes Klinkermauerwerk und Putze als Glat- oder Schlemmputz in den Farbtönen RAL 9001 – 9002 – 9003 – 1010 sind zulässig. Reliefbildungen um Putz die bis 0,10m aufragen, sind zur Hervorhebung von konstruktiven oder funktionellen Baugliederungen wie Sockel, Traufgesimse, Gohlänke, Stürze, Fenster, Türen zulässig. Zierputze sind generell nicht zulässig.

9) Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20qm sind mit Gehölzen der Pflanzliste Kletterpflanzen flächig zu begrünen.

10) Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, pergolen o.ä.) und geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste Kletterpflanzen abzuschirmen.

11) PKW-Stellplätze sind mit Betonrasensteinen zu befestigen und in die Begrünung mit einzubeziehen: Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, etc.).

12) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind unzulässig. Abweichend hiervon dürfen je Anwesen maximal zwei Hinweisschilder für freie Zimmer an oder in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze angebracht werden.

13) Brennstoff, Lagerbehälter außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.

14) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind - als Hecke bis zu einer Höhe von 1,20m aus standortgerechten Gehölzen ausgenommen im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen zulässig. Grundstückssseitig sind hinter den Hecken diese nicht überragende Maschendrahtzäune zulässig. - als Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder - als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranen Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (keine Jägerzäune).

15) Abgrenzungen von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als freiwachsende naturnahe Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste Grünflächen anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden.

16) Stacheldraht ist unzulässig.

17) Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter X.1 bis X.16 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000, - EUR geahndet werden kann.

XI) Tabelle Pflanzliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

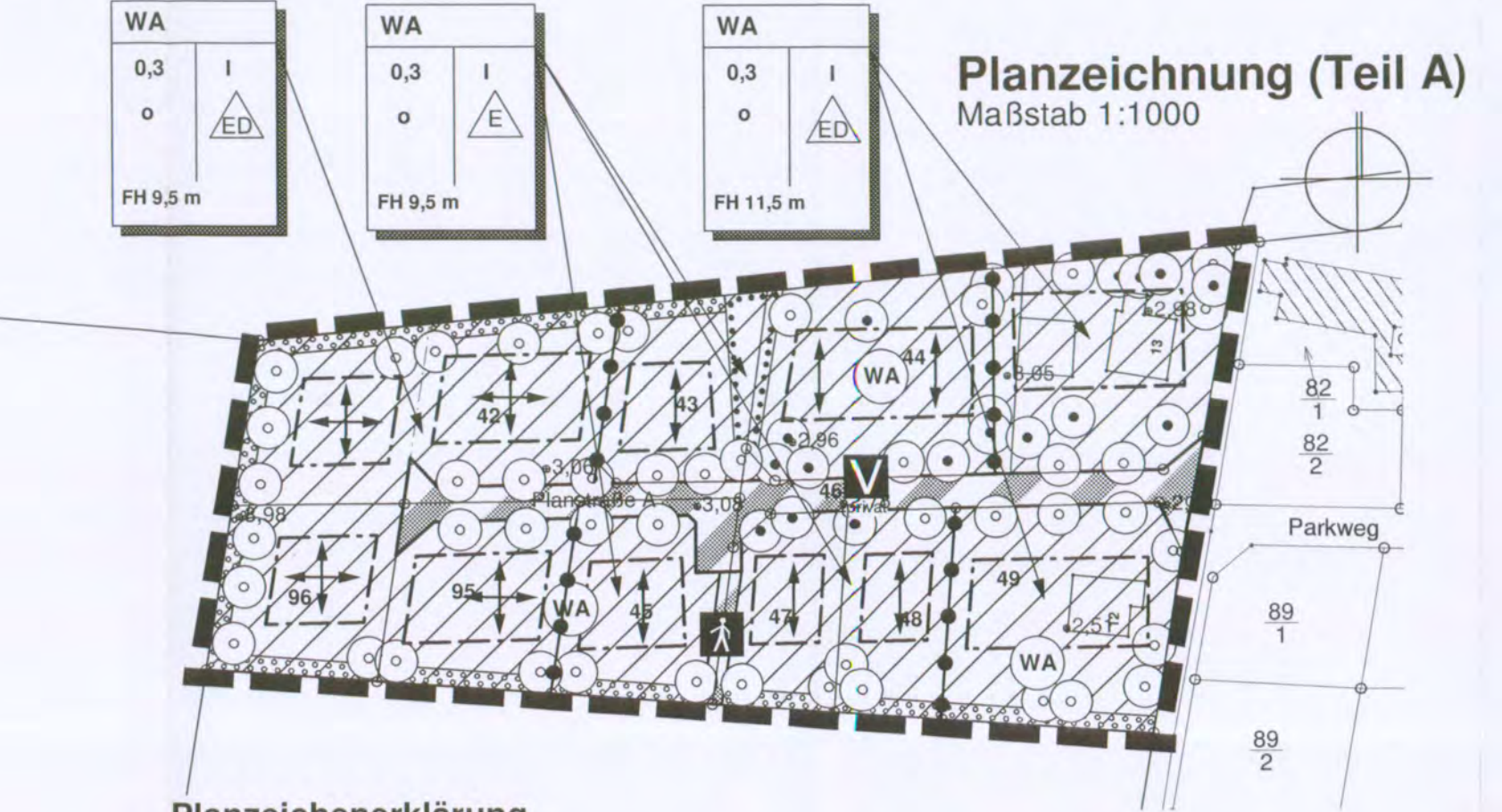
Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanze
Feld-Ahorn	Acer campestre	x	
Feuer-Ahorn	Acer ginnala	x	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		x
Schwar-Erle	Alnus glutinosa	x	
grau-Erle	Alnus incana	x	
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarcks	x	
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis		x
Sand-Birke	Betula pendula	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	x	
Waldrebe	Clematis		x
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba		x
Kornelkirsche	Cornus mas	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	x	
Haselnuss	Corylus avellana		
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata	x	
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna		
Besenginster	Cytisus scopanus	x	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	x	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	x	
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	x	
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix		x
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	x	
Stechpalme	Ilex aquifolium	x	
Waldnuss	Juglans regia	x	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	x	
Geißblatt	Lonicera		x
Gewöhlh. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x	
Apfel	Malus	x	

XII) Nachrichtliche Hinweise

1) Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden Fundregion, in der bei Erarbeiten mit der Entdeckung von Bodenfunden zu rechnen ist. Wenn während der Erarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines befugten Sachkundigen der Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Bauarbeiter vor Ort sind über diese Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes entsprechend zu informieren.

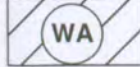
Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse nachzuweisen..

III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr: Das Bemessungshochwasser (BHW) ist für den Küstenabschnitt, ohne Beachtung des zu erwartenden Wellenauflaufes, mit 2,55 m HN festgeschrieben. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.



Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

0,3

o

I

FH 9,5 m

Grundflächenzahl als Höchstmaß
offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Firsthöhe über Höhenausgangsmaß (vgl. TF IX)

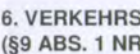
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

o

E

ED

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

privat

privat

privat

hier: - Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)

privat

- Fußgängerbereich (privat)