

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 14 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 und 3 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich für Flachdächer auf die Oberkante Attika. Für Sattel- und Krüppelwalmdächer ist die Firsthöhe als maximale Höhe der baulichen Anlagen maßgeblich.
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe darf für untergeordnete technische Aufbauten und Gebäudeteile (Schornsteinen, Aufzügen, Antennen, Blitzableitern) ausnahmsweise maximal um 0,5 m überschritten werden.
- 2.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich auf Dachflächen und an Balkonen zulässig und müssen auf Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie an Balkonen flach aufliegen. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen dürfen die Oberkante der Attika bei Flachdächern nicht überschreiten. Balkonbrüstungen dürfen nicht überragt werden.
- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Flachdächern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses

sind als Grundfläche des Staffelgeschosses zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Terrassen und Balkone in einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung nach § 22 BauNVO Abs. 2 zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25a BauGB)

Stellplätze und Terrassen sind im gesamten Geltungsbereich wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 und 2a BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 5.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern ist eine maximale Neigung der Dachoberhaut zur Waagerechten von 5 % zulässig. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei den Hauptgebäuden untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 5.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist eine waagerecht um das ganze Gebäude verlaufende Attika mit einer Höhe von maximal 0,70 m über dem Hauptdach zulässig.
- 5.3 Als Eindeckung bei geneigten Dachflächen sind nur anthrazite (in Anlehnung an RAL 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026), schwarze (in Anlehnung an RAL 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017), rotbraune, braune und ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3031, 8001 bis 8017, 8023 bis 8025) Dacheindeckungen und Dachsteine zulässig. Innerhalb einer Dachfläche ist nur eine Farbe der Dacheindeckung und Dachsteinen zulässig.
- 5.4 Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur Putz und Fassadenplatten zulässig. Als Farben sind nur Weiß und Sandfarben (in Anlehnung an RAL 1000, 1001, 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9016) zulässig.

- 5.5 Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzuhausen oder einzugrünen, dass sie nicht einsehbar sind.
- 5.6 Gemäß § 6 Abs. 5 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO MV wird für die Südseite der Baufelder zur Waldmeisterstraße hin die Tiefe der Abstandsflächen von 0,40 H auf 0,30 H reduziert. Außerdem wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden innerhalb der Baugrenze von 0,4 H auf 0,15 H reduziert.
- 5.7 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Gebäude zu errichten. Werbeinhalte für Nutzungen, die nicht innerhalb der Baugrenze stattfinden, sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder blinkenden Licht sind unzulässig.

Neonfarben und Farben mit hoher Leuchtkraft sind unzulässig.

Es ist maximal eine gesamte Werbefläche von 7 m² zulässig.

- 5.8 Außenbeleuchtung an Haupt- und Nebengebäuden sind von oben nach unten auszurichten.

Die Außenbeleuchtung ist nur mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 K) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index, zulässig.

Außenbeleuchtung ist nur mit Bewegungs- und Intervallschaltungen zulässig.

- 5.9 Dacheindeckungen und Photovoltaik- und Solaranlagen sind aus blend- und reflexionsfreien Materialien herzustellen.

6. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldabstand

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt vollumfänglich innerhalb der Waldabstandslinie nach § 20 Abs. 1 LWaldG MV. Nach § 20 Abs. 3 LWaldG MV bedarf es keiner Entscheidung über die Zulassung von baulichen Anlagen, wenn diese den Festlegungen eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen.

7. Hinweise

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Stadtmitte“ werden alle vorangegangenen Planänderungen abgelöst.

Artenschutz

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand sind die Dächer und Fassaden auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei einem Vogel- oder Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse sowie die Nistplätze der Vögel an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen und/oder Nistkästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hat vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes zu erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Krautige Vegetation sind außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März) unter Einsatz von schonendem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher zu entfernen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld vor und während der Baufeldberäumung gründlich auf Reptilien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Reptilien sind einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.

Baufeldberäumung inkl. Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Beräumung von Schutt und Müll sind auf der Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März, durchzuführen. Vor Beginn muss durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgen und das Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Bauarbeiten auf der Stellplatzfläche sind außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 30. November und 01. Februar bzw. zwischen 30. September und dem 01. März).

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Kampfmittelbelastung

Vor Beginn der Bauarbeiten ist sollte der Baugrund auf Kampfmittel überprüft werden. Sollten während den Bauarbeiten Verdachtsfälle auf Kampfmittelbelastungen bestehen, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei allen Maßnahmen im Plangebiet sind die Bestimmungen des BBodSchG und der hierzu erlassenen Verordnungen zu beachten. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG sind zu vermeiden. Bei Anhaltspunkten für eine Bodenverunreinigung oder schädliche Bodenveränderung sind die zuständigen Behörden zu informieren.