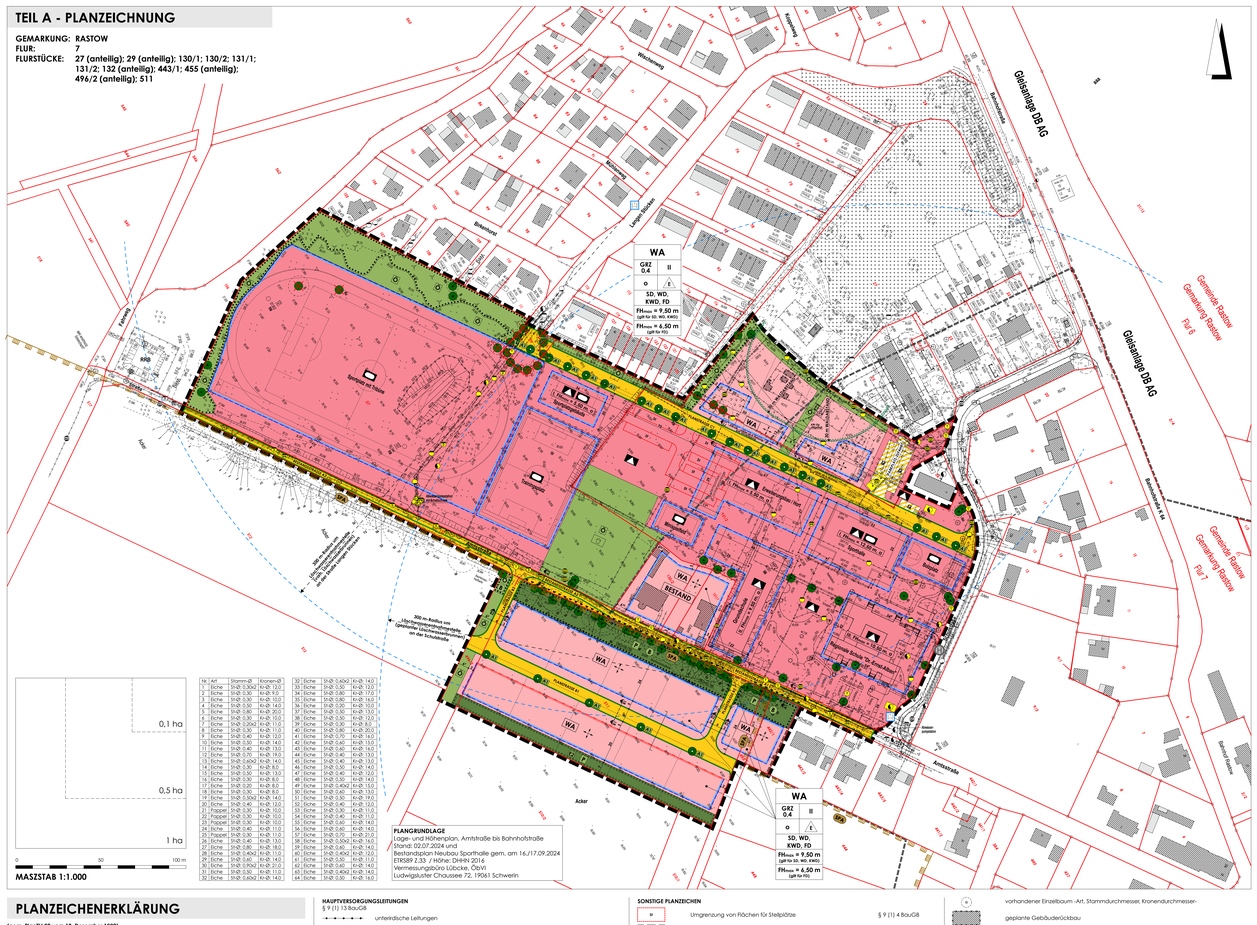
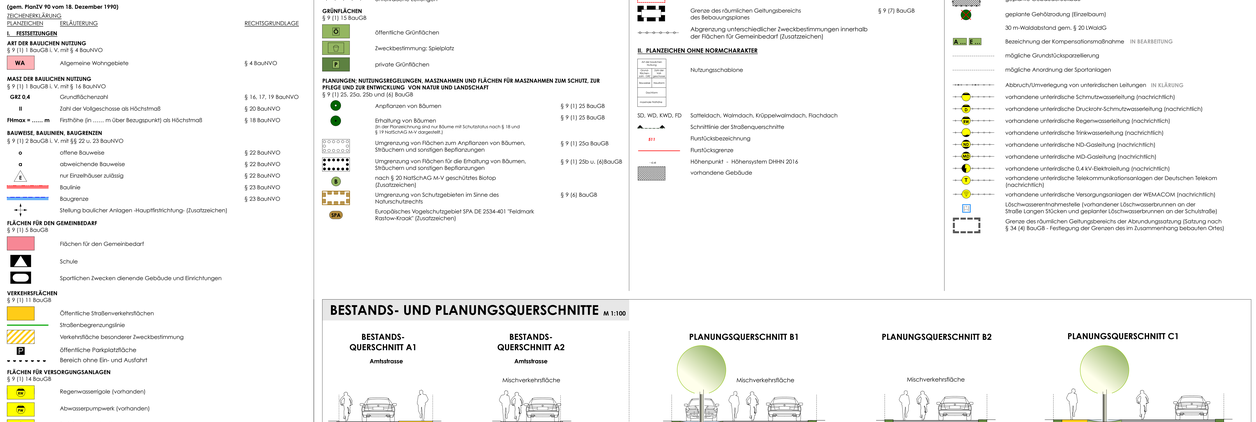
SATZUNG DER GEMEINDE RASTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "SCHULCAMPUS RASTOW" IN RASTOW

NÖRDLICH UND SÜDLICH DER AMTSSTRASSE, WESTLICH DER SCHULSTRASSE, SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER STRASSE BIRKENHORST

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: RASTOW
FLUR: 7
FLURSTÜCKE: 27 (anteilig); 29 (anteilig); 130/1; 130/2; 131/1; 131/2; 132 (anteilig); 443/1; 455 (anteilig); 496/2 (anteilig); 511





lfd. Nr.	Art	Stamm-Ø	Kronen-Ø
1	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 7,0
2	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 7,0
3	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
4	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
5	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
6	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
7	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
8	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
9	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
10	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
11	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 13,0
12	Eiche	SH-Ø: 0,70	Kr-Ø: 19,0
13	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
14	Eiche	SH-Ø: 0,50	Kr-Ø: 13,0
15	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 13,0
16	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
17	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 8,0
18	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 12,0
19	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
20	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 12,0
21	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
22	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
23	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
24	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 11,0
25	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
26	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
27	Pappel	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
28	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
29	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 14,0
30	Eiche	SH-Ø: 0,90	Kr-Ø: 22,0
31	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 14,0
32	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 14,0
33	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 14,0
34	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 17,0
35	Eiche	SH-Ø: 0,60	Kr-Ø: 17,0
36	Eiche	SH-Ø: 0,70	Kr-Ø: 17,0
37	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
38	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
39	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
40	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
41	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
42	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
43	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
44	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
45	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
46	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
47	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
48	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 12,0
49	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 10,0
50	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
51	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
52	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
53	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
54	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
55	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
56	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
57	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
58	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
59	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
60	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
61	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
62	Eiche	SH-Ø: 0,30	Kr-Ø: 10,0
63	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0
64	Eiche	SH-Ø: 0,40	Kr-Ø: 14,0

MASSSTAB 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

RECHTSGRUNDLAGE	ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO	
§ 4 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete	WA
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO	
§ 16, 17, 19 BauNVO	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
§ 20 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II
§ 18 BauNVO	Firsthöhe (m ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	FHmax = ... m
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO	
§ 22 BauNVO	offene Bauweise	o
§ 22 BauNVO	abweichende Bauweise	a
§ 22 BauNVO	nur Einzelhäuser zulässig	E
§ 23 BauNVO	Baulinie	
§ 23 BauNVO	Baugrenze	
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Schule	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkplatzfläche	P
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) 14 BauGB	
	Regenwasserteiche (vorhanden)	
	Abwasserpumpwerk (vorhanden)	
	Trafohaus (geplant)	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB
unterirdische Leitungen

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
private Grünflächen

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25, 25a, 25b und (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB	
Erhaltung von Bäumen In der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V dargestellt.)	§ 9 (1) 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b u. (6)BauGB	
nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)		B
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB	
Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2534-401 "Feldmark Rastow-Kraak" (Zusatzzeichen)		SPA

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
Gebäude	
Nutzungsschablone	
SD, WD, KWD, FD	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach
811	Schnittlinie der Straßenquerschnitte
811	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
12,4	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 2016
	vorhandene Gebäude

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Einzelbaum)	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (Zusatzzeichen)	
Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme IN BEARBEITUNG	
mögliche Grundstückszuordnung	
mögliche Anordnung der Sportanlagen	
Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen IN KLÄRUNG	
vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische Druckrohr-Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische MD-Gasleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische ND-Gasleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische 0,4 kV-Elektroleitung (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (nachrichtlich)	
vorhandene unterirdische Versorgungsanlagen der WEMACOM (nachrichtlich)	
Löschwasserentnahmestelle (vorhandener Löschwasserbrunnen an der Straße Lange Stücken und geplanter Löschwasserbrunnen an der Schulstraße)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung (Satzung nach § 34 (4) BauGB - Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes)	

BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE M: 1:100

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle sowie sportliche Zwecke nach § 4 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe.

Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika (sh. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen:
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise a
(§ 9 (1) 2 a BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise a wird wie folgt festgesetzt:
Es wird die Errichtung einer offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) mit der Maßgabe, daß Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Die straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach LBauO M-V durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. drei halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von Oberkante Fertigfußboden bis Dachkonsolen.
Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wohngebäude in den Waldabstand hinein ist unzulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 a BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenbereiche bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und den Straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen unzulässig.

5. Anzahl von Stellplätzen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind 2 Stellplätze auf dem dauergehörigen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angerechnet werden.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

7. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die für die Nutzung von Schulen und schulischen Sportplätzen erforderlich sind.
Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind u.a. folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Grundschule mit Frauenhoftlächen
- Sporthalle mit Frauenhoftlächen
- Sportplatz mit Frauenhoftlächen
- Sportplatzgebäude
- Parkplatzanlagen
- Calisthenics-Anlagen
- Multisport/Fußball/Basketball
- Kleinspielfeld
- Gleisgeschlechtlichen
- Trainingspfad Kunstrasen
- Trainingspfad Laufbahn, Weit- u. Dreisprunganlage, Kugelstoß- u. Hochsprunganlage, Fußballfeld
- Bänkbrunnen
- Gymnasialflächen
- Gymnasialgebäude/-wände
- Fachlehrhofnutzungen (u.a. Trafo- und Batteriegebäude)
- Rollfaßanlagen
- Pufferflächenlagen
- Containeranlagen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

8. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Grundstück ist nur ein Wohngebäude mit max. einer Wohnungen zulässig.

9. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Planstraßen B1 und B2 im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Temmrekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Mini/Blockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Grenzwerte einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die o.g. stationären Geräte sind von allen Öfferflächen, einschließlich dem Boden, einkoppelt auf zulässig.

12. Immissionschutz
Beschallungsanlagen (Lautsprecheranlagen) sind für die Sportanlagen unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten (Fledermäuse/Brutvögel)

Der Rückbau von Gebäuden muss im Zeitraum von November bis Februar erfolgen. Anderenfalls hat vor dem Abbruch eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu erfolgen.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Artenschutzrechtliche Begutachtung vor Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden (Fledermäuse/Brutvögel)

Bei Umbaumaßnahmen an den Außenfassaden und im Dachbereich von Bestandsgebäuden hat vor dem Beginn der Arbeiten eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu erfolgen.

1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten (Brutvögel)

Die Arbeiten zum Bau der Erschließungsanlagen sind zuschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Anderenfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen im Anfang März abzuschieben und die Vegetation kurzzuhalten oder im Vorfeld geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V4: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

1.5 Vermeidungsmaßnahme V5: Kontrolle auf Zauneidechsen

Der für den Sportplatz und Nebenanlagen vorgesehene Teil des Plangebietes ist im Jahr vor der Erschließung auf Zauneidechsen zu untersuchen. Sofern Zauneidechsen festgestellt werden, ist ein Ersatzlebensraum mittels eines Schutzzaunes einzuzäunen. Vorkommende Zauneidechsen sind durch Fachpersonal abzusammeln und in geeignete Quartiere umzusetzen.

1.6 Vermeidungsmaßnahme V6: Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

1.7 Vermeidungsmaßnahme V7/Schutzmaßnahme S1: Gehölzschutz

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Gehölzschutz gem. DIN 18920 zu beachten.
Der Kronentraufbereich der Bäume ist mit Bauzäunen, die 30grmm grün mit einem Breitmaschenraster zu schützen. Im Bereich der Baumkeiche ab der Amtsstraße sind die Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume in Handschachtung durchzuführen und die Straße bei vorhandenen Wurzeln mittels Wurzelschutzen auszuführen.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von xx Bäumen an den Planstrasse B1 und C1

Entlang der neu angelegten Planstrassen B1 und C1 sind 23 standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Hochstamm, i.B.18 cm, STU, 3 x v., aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität
Gehölzart:	Feldahorn (Acer campestre) Echte Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") Ginkgo (Ginkgo biloba)

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräutersaenmischung zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit mindestens 12 m³ bei einer Tiefe von 1,5 m sowie einer Mindestfläche von 0,80 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffdrahtgarnmanschette zu versehen.
Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.2 Kompensationsmaßnahme A2: Pflanzung von xx Bäumen im westlichen Bereich des Plangebietes

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind gem. Planzeichnung xx standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Hochstamm, i.B.18 cm, STU, 3 x v., aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität
Gehölzart:	Feldahorn (Acer campestre) Spitzahorn (Acer platanoides) Echte Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") Ginkgo (Ginkgo biloba)

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffdrahtgarnmanschette zu versehen.
Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme E1: Pflanzung von xx Bäumen auf den Schulhofflächen und an Wegen

Im Bereich des Schulcampus sind gem. Planzeichnung xx standortgerechte und klimatolerante Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Hochstamm, i.B.18 cm, STU, 3 x v., aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität
Gehölzart:	Hainbuche (Carpinus betulus) Echte Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") Ginkgo (Ginkgo biloba)

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffdrahtgarnmanschette zu versehen.
Für die Pflanzungen wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.4 Kompensationsmaßnahme E2: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern am südlichen Plangebietsrand

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern anzulegen.

Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, ohne Ballen; 3 Triebe; 60 - 80 cm
Gehölzart:	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Kornelkirsche (Cornus mas) Hasel (Corylus avellana) Purpur-Weide (Salix purpurea)

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun von mind. 1,6 m Höhe gegen Wildverbiss zu schützen.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

3. Zuordnungsbestimmung
(§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
- E3 : Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (sh. IV. Hinweise/Pkt. 10.1) Gemeinde Rastow, Gemarkung Rastow, Flur 7, Flurstück 496/2 (anteilig)
- E4 : Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (sh. IV. Hinweise/Pkt. 10.2) Gemeinde Rastow, Gemarkung Kraak, Flur 9, Flurstück 27 (anteilig)

sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

4. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf allen nicht überdachten Flächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässiger des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Augenpflaster, Betonsteinig oder Asphaltbeton sowie das Einbetten von schädlichen Bodenverdichtungen durch ähnliche mechanische Belastungen und unzulässig.

III. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

1.1 Fassadengestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist nur Ziegelmaterial, Putz, Holz und nichtreflektierendes Metall zulässig. Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.

1.2 Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine Dachneigung von maximal 50° festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).
Für die Hauptgebäude ist eine Dachgestaltung mit Satteldächern, Walmdächern, Pultdächern sowie Dachwalgen bzw. Dachgiebeln und nichtreflektierende Metalldeckungen zulässig. Für Flachdächer wird das Gründach vorgeschrieben. Flachdächer von Hauptgebäuden sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dächneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird. Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.
Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie untergeordneten Gebäudeteilen sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dachdeckungen auch bituminöse Eindeckungen zulässig.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig, es sind jedoch nur Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in den Gemeinbedarfsflächen

2.1 Fassadengestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden in den Gemeinbedarfsflächen ist nur Ziegelmaterial, Putz, Holz, nichtreflektierendes Metall und Sichtbeton zulässig.

2.2 Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die Gebäude in den Gemeinbedarfsflächen sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.
Als Material für die Dacheindeckungen sind nur rote Bis rotbraune Dachziegel bzw. Dachpfannen, Gründachschichtaufbauten, bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Solardächer zulässig.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig, es sind jedoch nur Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

3. Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) (sh. Nebenzeichnung 3)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Ausnahmen sind für Tore in einer Länge von 2,0 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgewendeten Grundstückseinfriedungen.

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.

Geschlossene, blickdichte technische Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen unzulässig. Gabionenwände sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

4. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.

5. Einfahrten / Verkehrsgrün
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
Die Einfahrten sind in Abstimmung zwischen den Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen, der Straßenbäume sowie die Unterbringung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

6. Schottergärten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Gemeinbedarfsflächen sind Beklesungen und Schottergärten (Kies, Sand, Split, Schotter) unzulässig.

7. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe bis zu 0,5 m² zulässig.
Werbungen mit