

# TEIL B Text

## 7.0. Städtebauliche Gestaltung

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient ausschließlich als Wohngebiet. Die geplante Bebauung erfolgt in offener zweigeschossiger Bauweise als Einfamilien- und Doppelhäuser (eingeschossige Bauweise und ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß).

Die Grundflächenzahl (GRZ) für diese Häuser wird mit max. 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 angegeben.

### 7.2. Bauweise

Die künftige Bebauung des Plangebietes erfolgt auf Grund der vorhandenen und der Umgebung angrenzenden Struktur als zweigeschossige (siehe Punkt 7.1.) Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Baugrenzen werden mit 3,00 m bis 10,00 m von den Erschließungsstraßen festgesetzt. Grundstücksgrenzen für die Gebäude siehe Planzeichnung.

### 7.3. Gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung M - V

#### 7.3.1. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,00 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

#### 7.3.2. Drempele und Drempelehöhen

Drempele sind nur zulässig bei Einzel- und Doppelhäuser bis zu maximal 0,75 m. Die Drempelehöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

### **7.3.3. Dachneigung und Dachformen**

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm und Walm - dächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad zulässig.

### **7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu max. Breite von 4/5 der Trauflängen erlaubt und müssen mindestens einen Meter vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist bis zu einem Meter statthaft.

### **7.3.5. Außenwandflächen**

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen im Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmsweise kann eine verputzte Fassade zugelassen werden, wenn der Putz einem der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhält.

### **7.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht zu begrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dies trifft auch für den Standort von Müllgroßbehältern zu.

### **7.3.7. Straßenseitige Einfriedung**

Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecken und Sträuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung mit max. Höhe von 0,90 m über Oberkante Bürgersteig

### **7.3.8. Garagen und Stellplätze**

Einzelstehende und Doppelgaragen sind an den hinteren Grundstücksgrenzen (siehe Planzeichnung) zu errichten. Zusätzlich ist ein weiterer Stellplatz für Kfz unmittelbar vor den Garagen vorgesehen. Außer Garagen (Carports) und Stellplätze sind keine weiteren Nebengebäude gemäß § 14 der BauNVO zulässig. Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigem Material oder Pflaster bzw. Rasengitterplatten zu befestigen. Somit sind auf jedem Grundstück insgesamt 2 Stellplätze vorgesehen.

## Weitere Festsetzungen

### 8.0. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Nachfrage nach dringend erforderlichen freien Wohnraum in der Stadt Dömitz teilweise abgedeckt werden. Mit diesem Plangebiet erfolgt eine sinnvolle Schließung der Bebauung an der B 195 im Bereich Leopoldsbrunnen. Die Zwischenräume zwischen den geplanten Häusern sind durch Rasen, Solitärsträucher und einheimische Bäume zu begrünen, um das Ortsbild gestalterisch aufzulockern.

Durch die künftigen Eigentümer ist auf jedem Grundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und alle nicht bebauten Flächen durch Rasen, Blumen und Gewächse zu begrünen. Auf allen an der Außengrenze des Plangebietes liegenden Grundstücke ist an der Außengrenze eine Hecke mit einer Breite bis zu 2,0 m als Windschutz zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen im Plangebiet sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger im Rahmen der Erschließung insgesamt 30 Großbäume mit einem Stammdurchmesser von 12 bis 14 cm zu pflanzen und ebenfalls an den Außengrenzen des Plangebietes eine bis zu 2,0 m breite Hecke zu pflanzen (siehe Zeichnung, Größe 100 bis 150 cm).

Es werden folgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

Großbäume:	<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)
	<i>Crateagus leavigata</i> (Rotdorn)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
Baumhecke:	<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	<i>Sambucus nigra</i> (Hollunder)
(Sträucher)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
	Forsythia "Lynwood Good" (Forythie - max. 10 %)	

Für alle Baum- und Heckenpflanzungen besteht eine dreijährige Pflege und Nachpflanzpflicht. Die genannten Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur sind 1 Jahr nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahmen abzuschließen.