

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 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser (eingeschossige Bauweise und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß). Die Grundflächenzahl (GRZ) für diese Häuser wird mit max. 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 angegeben..

Die jetzige Garage soll als 6 WE umgebaut werden mit einer Grundflächenzahl von 0,21 und einer Geschößflächenzahl von 0,42. Alle Grundstücksgrenzen sind in der Karte enthalten. Alle angegebenen Werte entsprechen den Forderungen gemäß § 17 BauNVO.

7.2. Bauweise

Die künftige Bebauung des VE-Plangebietes erfolgt auf Grund der vorhandenen und der Umgebung (Ortsteil) angrenzenden Struktur als zweigeschossige Einzel-, Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Baugrenzen werden mit 3,00 bis 10,00 m von den Erschließungsstraßen festgesetzt.

Grundstücksgrenzen für die vorhandenen Gebäude siehe Zeichnung.

7.3. Gestalterische Festsetzungen

nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauM-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. DrempeI und DrempeIhöhen

DrempeI sind nur zulässig bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zu max. 0,75 m.

Die DrempeIhöhe 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 nur Satteldächer (SD) auch mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.

Die ehemaligen Garage (künftig 6 WE) ist mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflängen erlaubt und müssen mindestens 1,00 m vom Giebel entfernt liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist bis zu 1,00 statthaft.

7.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmesweise kann eine geputzte 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 einzugrünen, 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 Hecke und Sträuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung. Maximale Höhe 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

7.3.8. Garagen

Einzelstehende Garagen sowie Doppelgaragen sind an den hinteren Grundstücksgrenzen (siehe Planzeichnung) zu errichten.

Außer Garagen und Stellplätze sind keine weiteren Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO zulässig. Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Material zu befestigen.

Weitere Festsetzungen

7.3.9. Auf den Bebauungsgrundstücken sind je WE 1,5 Stellplätze für Kfz nachzuweisen.

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 zu begrünen. (Rasen, Soltärsträucher und einheimische Bäume) um das Ortsbild gestalterisch aufzulockern.

Durch die künftigen Eigentümer ist auf dem 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 Grundstücken ist an der Außengrenze eine Hecke mit einer Breite bis zu 2,0 Meter als Windschutz zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen im Plangebiet sind durch den Vorhaben- und Erschließungs-träger im Rahmen der Erschließung insgesamt 30 Großbäume mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm zu pflanzen und ebenfalls an den Außengrenzen des Plangebietes eine bis zu 2,00 m breite Baumhecke zu pflanzen (siehe Zeichnung, Größe 100 bis 150 cm)

Es werden folgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

Großbäume:	Betula pendula	(Sandbirke)	Acer platanoides	(Spitz - Ahorn)
	Crateagus leavigata	(Rotdorn)	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Baumhecke	Corylus avellana	(Haseinuß)	Sambucus nigra	(Hollunder)
(Sträucher)	Prunus spiosa	(Schiehe)	Sorbus ancuparia	(Eberesche)
	Forsythia "Lynwood Good"	(Forsythie - 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.