

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEXT (TEIL B)

1. Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 WR - reines Wohngebiet

Es gilt der § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

1.2 Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig.

1.3 Im reinen Wohngebiet sind alle nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sowie die nach § 3 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen.

1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit einer Fläche von 700 m² bestimmt.

1.5 Es sind maximal zwei Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO

2.1 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser § 9 Abs. 1 Nr.16 c BauGB

3.1 Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Mindesthöhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden von 2,15 m über NHN einzuhalten.

3.2 Für die Bebauung bis mindestens 2,15 m über NHN sind geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) vorzusehen.

4.0 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Pro Baugrundstück sind auf einer Fläche von mindestens 20 m² Sträucher heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

Pflanzliste - Vorschlag: Schneeball- viburum opulus, Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Beerensträucher, Weigelie (Weigelia in Sorten), Sommerflieder (Buddleja in Sorten), Salweide (Salix in Sorten).

4.2 Als Ersatz für die Fällung von geschützten Bäumen ist je angefangene 380 m² Hausgrundstücksfläche ein hochstämmiger einheimische Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm oder/und regionaltypischer Obstbaum- Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - 5.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 - 5.2 Gestaltung von Fassaden - Zulässig ist nur Putz und Vormauerziegel. Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40% der Wandfläche zulässig.
 - 5.3 Doppelhäuser sind einheitlich als ein Gebäude zu gestalten.
 - 5.4 Dächer- Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.
 - 5.5 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
 - 5.6 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

HINWEISE:

1. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald abzustimmen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
4. Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
5. Zum Schutz der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor und während der Eingriffe in den Höhlenbaum, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).
6. Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Gebäude sind, in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials sind beim Bau und bei der Baudurchführung weitere folgende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen:
7. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) gegenüber den Wasserständen bis 2,10 m ü NHN und entsprechenden Seegangbelastungen.
8. Bei Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m über NHN zu beachten.
9. Der Ersatz für die Fällung von 14 geschützten Bäumen ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen. Für 10 Bäume sind im Zuge des Fällantrages konkrete Standorte nachzuweisen oder eine Ersatzzahlung an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.