

# Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet am Eichhof"

## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 3,9m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1Wo Anzahl der Wohnungen  
Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F mind. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o öffentliche Straßenverkehrsflächen  
o Straßbegrenzungslinie  
o öffentliche Straßenverkehrsflächen (Freihaltefläche für spätere Erschließung)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
Löschwasserversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öffentliche Grünflächen (G1 - G3)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

o Erhaltung  
o Bäume  
o Sträucher

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LV 032/006 Gewässer II. Ordnung mit Gewässernummer

Darstellung ohne Normcharakter

o Wohn-/Nebengebäude  
o Flurstücksgrenzen  
o Flurstücksnummer  
o Bemaßung  
o Höhenpunkte

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o Grundflächenzahl  
o Gebietscharakter  
o Anzahl der Wohnungen  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o offene Bauweise  
o Traufhöhe als Höchstmaß  
o Grundstücksfläche mindestens 700 m<sup>2</sup>  
o Firsthöhe als Höchstmaß  
o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Preamble**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.08.2021 folgende Satzung der Gemeinde Kuhstorf über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet am Eichhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE	
WA1	Grundflächenzahl
1Wo	Gebietscharakter
0,3	Anzahl der Wohnungen
I	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
3,9m	Traufhöhe als Höchstmaß
9,5m	Grundstücksfläche mindestens 700 m <sup>2</sup>
9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß
3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Teil B - TEXT

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1.5 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB Nutzungen oder Anlagen - soweit diese nicht bereits nach den Festsetzungen Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 ausgeschlossen sind - bis einschließlich zum 31.12.2024 unzulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 19,0 m über NNH des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

2.2 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 14 Abs. 1, § 12 Abs. 6 und § 23 BauNVO)

3.1 Hauptgebäude sind mit ihrer straßenseitigen Front auf der festgesetzten Baulinie zu errichten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn für Baugrundstücke eine Baulinie und eine straßenseitige Baugrenze festgesetzt ist.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden.

3.3 Zwischen der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche und der festgesetzten Baulinie sind Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Unüberdachte Stellplätze sind zulässig.

#### 4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

#### 5. Grünflächen / Erhaltungsgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB)

5.1 Die öffentlichen Grünflächen G1 und G2 entlang der Baumhecke und der Sichtschutzhecke am Graben dienen dem Kronenaufschutz und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Grundstückszufahrten sind unzulässig. Eine Mahd vor dem 1. Juli ist nicht zulässig.

5.2 Die öffentliche Grünfläche G3 am Graben dient als Gewässerschutzstreifen für das Gewässer II. Ordnung. Die Fläche darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Eine Mahd vor dem 1. Juli ist nicht zulässig. Die Ablagerung des Aushubs der Gewässerunterhaltung ist zulässig.

5.3 In den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze der Feldhecke, der Baumhecke und die Baumreihe auf Dauer im Bestand zu erhalten.

#### 6. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die späteren Gartenflächen und die Schutzflächen der Gehölze zu sichern. Vorzusäen ist ein fester Bauschutz (z.B. Prosten mit Quernägeln), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

#### 7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Auf dem Flurstück 126/8, Flur 1, Gemarkung Kuhstorf ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche von 1.463 m<sup>2</sup> eine Feldhecke anzulegen. Folgende Vorgaben zur Herstellung sowie Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind zu berücksichtigen:

Es sind standortheime Straucher und Bäume als zweireihige Hecke gemäß folgender Pflanzliste und Mindestpflanzqualität anzupflanzen:

- Sträucher: 60/100 cm, 2x verpflanzt
- Gemeine Felsenbirne Amelanchier ovalis
- Haselnuss Corylus avellana
- Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monoogyna
- Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata
- Heckenrose Rosa canina
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Bäume: Heister, 125/150 cm, 2x verpflanzt
- Feld-Ahorn Acer campestre
- Birke Betula pendula

Die Sträucher sind im Verband 1,5 x 1,5 m, die Heister in einem Abstand von 15-20 m zu pflanzen.

Sicherung der Pflanzung durch Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss (Einzäunung). Die Breite der Feldhecke hat mindestens 6 m, die Länge mindestens 244 m zu betragen. Der vorgelegte Pflanzplan (siehe Begründung Seite 27/28) ist bindend.

Die Hecke ist zur Kita durch mindestens 13 Eichenpflanzfahle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche ist unzulässig.

Pflege der Gehölze durch 1-zahlige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren.

Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall.

Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzmaßnahmen.

Abbau der Schutzmaßnahmen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Weitere Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Kein Auf-den-Stock-Setzen.

#### 7.2 Auf dem Flurstück 126/8, Flur 1, Gemarkung Kuhstorf ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche von 5.083 m<sup>2</sup> eine Streubstwiege anzulegen. Folgende Vorgaben zur Herstellung sowie Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind zu berücksichtigen:

Es sind 50 gebietsheime Hochstammobstbäume gemäß folgender Pflanzliste und Mindestpflanzqualität anzupflanzen:

- Obstgehölze: SIU 10-12 cm, erster Astansatz bei 1,8 m Höhe über dem Erdboden
- Äpfel: Altländer Pfannkuchnapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
- Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
- Pflaumen: Königin Victoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth
- Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
- Kirschen: Oktavia, Regina
- Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus terminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Für die verwendeten Obstsorten sind der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Sortenzertifikate vorzulegen.

Einem Obstbaum ist eine Fläche von 80 - 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen.

Erstellung einer Schutzzeine gegen Wildverbiss (Einzäunung der Streubstwiege) sowie eine Verankerung für jeden einzelnen Baum.

Kein Grünlandumbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM.

Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September.

Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%.

Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre.

Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzzeine.

Ausgangserhaltung auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken.

Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen.

Abbau der Schutzzeine frühestens nach 5 Jahren.

Zur Unterhaltung jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken.

Zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, der Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt der Streubstwiege für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB einzutragen.

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Grunddach zulässig.

2. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Kruppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Grunddächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Grunddächer sind zulässig.

Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Gewächshäuser sind Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind zusätzlich auch Bitumen- und matte Metaldacheindeckungen zulässig.

Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen ausgehen.

4. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind als Ziegel-Klinkermauerwerk, Putz- oder Naturholzfassaden auszuführen.

Blockhäuser sind unzulässig.

Mischungen der Materialien sind zulässig (Mauerwerk/Putz, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz).

Für Wintergärten sind auch Glasfassaden zulässig.

Putzfassaden sind in hellen Naturfarben auszubilden. Als helle Naturfarben werden nach dem Natural Color System (NCS) festgesetzt

- Grau- und gebrochene Weißtöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %
- Gelb-, Rot-, Blau- und Grüntöne mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 %

Naturholzfassaden sind zusätzlich auch in roten Farben sowie hellen bis hellbraunen Holzönen zulässig.

Ziegel- oder Klinkerfassaden sind in nicht glänzenden roten Farbtönen oder Mischungen der Farbe Rot mit geringerer Anteil Weiß, Gelb oder Braun zulässig.

Große Farben, glänzende Oberflächenstrukturen (außer Fenster) und/oder Effekte (große Strukturierung, kontrastierende Farbgestaltung, Glimmer-/Glaseinschlüsse) sind unzulässig.

Fassadengliederung ist zulässig.

Carports und Garagen sind an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes anzupassen oder abweichend hiervon mit Fassadengliederung bzw. in Holz (mit den o. g. Farb- bzw. Holzönen) auszuführen.

Die Festsetzungen unter diesem Punkt gelten auch für Gebäudesockel und sonstige Nebenanlagen (ausgenommen Gewächshäuser).

5. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf eine Höhe von 19,5 m über NNH des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

6. Staffelgeschosse sind unzulässig.

7. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden und Laubgehölzen zu gestalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist zulässig.

8. Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 20,4 m über NNH des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 nicht überschreiten.

9. Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu schaffen.

### Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2. Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen und der Grünflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden. Die Beleuchtung darf nicht in Richtung Acker abstrahlen.

3. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWB) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

4. Falls Anzeichen für artenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWB zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

5. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu besichtigen. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgangswerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

6. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Löschwasser- und Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWB zu stellen.

### Hinweise zum Baumschutz

9. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).

10. Das Verfahren und das verpflichtende Ausgleichsangebot ergibt sich nach § 18 NatSchG M-V i.V.m. § 15 BNatSchG und entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007.

### Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Neigungswinkel von 21° bis 49° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel unter 21° sind nur als Grunddach zulässig.

2. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Kruppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur als Grunddächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

3. Dacheindeckungen haben mit matten sowie mattglänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, schwarz und grün zu erfolgen. Grunddächer sind zulässig.

Für Wintergärten, Terrassen und Vorbauten (Windfänge) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach unter 21° Neigungswinkel sind auch Dacheindeckungen aus Glas und Kunstglas zulässig.

Für