

**Teil B Textliche Festsetzungen  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13**

**"Wohnbebauung am Buchenweg"**

**in der Fassung vom 12.09.1994**

**I. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen  
Nutzung**

**I.1 Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Bau GB)**

(1) Vorhaben konkrete Festsetzung  
"Wohngebäude mit 52 Wohnungen"

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Räume für freie Berufe gem. Par. 13 Bau NVO
2. der Versorgung des Gebietes dienende Läden deren Bedarf auf die Deckung des täglichen Bedarfes ausgerichtet ist, im Geltungsbereich der Satzung max. 2 Einheiten bis zu jeweils 50 qm Verkaufsfläche in Erdgeschossen.

**I.2 Bauweise**

- (1) Auf den bebaubaren Flächen, für die in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise gemäß Par. 22 Abs. 4 festgesetzt ist, werden Hausgruppen bis zu einer Länge von 31 m zugelassen.  
Die Gebäude der Hausgruppen müssen an die gemeinsame Grenze gebaut werden.  
Handelt es sich um Endhäuser, wird die Regelung über die notwendigen Abstandsflächen gem. Par. 6(1) BauO in der Planzeichnung durch die Festsetzung des Grenzabstandes mittels Baulinie ersetzt.

### I.3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zusätzlich zu in den Planzeichnung getroffenen Festsetzungen gelten folgende Festsetzungen:

- Höhe OK Fußboden EG als  
max. Höhe (0,85 bis 1.00)
- Traufhöhe als Höchstgrenze (6,80 bis 7.00)

als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (bzw. Fußweg), bei abfallendem Gelände vermindert, um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes in der Mitte des zu erstellenden Gebäudes.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Gebäudehöhen können für zur Nutzung alternativer Energien notwendige Bauteile ausnahmsweise punktförmig überschritten werden.

(3) Mit Anwendung des Par. 21a Abs. 1 - 5 BauNVO für die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) setzt der V+E-Plan fest, außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des Par. 9, Abs. 1 Nr. 22 Bau GB der Grundstücksfläche im Sinne des Par. 19, Abs. 3 hinzuzurechnen.

## II. Überbaubare Grundstücksflächen Festsetzungen zu Par. 23 Bau NVO

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Landesbauordnung. In den überbaubaren Flächen, die als abweichende Bauweise gemäß Par. 22 Abs. 4 bestimmt sind, wird die Abstandsflächenregelung gemäß Par. 6 (1) BauO durch die Festsetzung von Baulinien in der Planzeichnung abgelöst.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 (1) Bau NVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> (Par. 14 (1), i.V. mit Par. 23 (5) Bau NVO).

### II.1 Anschluß an die Verkehrsflächen

- (1) Insofern die Lage von Zu- und Ausfahrten zu Stellplätzen und bebaubaren Flächen nicht zwingend in der Planzeichnung festgesetzt sind, dürfen straßenbegleitende Gehwege oder Grünstreifen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- (2) Stellplätze und Garagen im Plan-Gebiet sind nur innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

### II.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- (1) Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke gem. Plan ZVO Nr. 15.8 an der Straßeneinmündung Planstraße A in die Falkenhäger Str. sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Bewuchs von mehr als 0,7 m Höhe über der zugeordneten Verkehrsfläche dauernd freizuhalten (Par. 9(1) Nr. 10 und 25 b Bau GB).

## II.6 Gestaltung der Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßenraum

Alle Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen- oder fußwegseitiger Bebauungsgrenze sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage befestigter Flächen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und für die notwendigen Hauszugänge mit Fahrradstellplatz und Sitzgelegenheit in einer Breite max. 3,00 zulässig. Die Hauseingänge sind mit kleinteiligen Befestigungsmaterialien in Kombination mit Natursteinpflaster auszuführen.

## III. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft

### III.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zur zwingenden Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen sind dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Für die Bepflanzung der neu anzulegenden Flächen sind überwiegend heimische Gehölzarten, verschiedene Weidensorten wie Öhrchen, Feucht-, Asch-, Purpurweide, Heckenkirsche, Sanddorn, Faulbäume, Haselnuß, Schlehe sowie Obstbäume oder Nutzsträucher einzusetzen.  
Als Straßenbäume sind Sandbirke, Stieleiche, Linde oder Platane zu pflanzen.  
Die zur Bepflanzung bestimmten kleinen Flächen im oder entlang des öffentlichen Straßenraumes sind mit bodenbedeckenden pflegeleichten Sträuchern wie Ginster, Immergrün oder Zwergmispel bepflanzen.
- (3) Private von der Bebauung freizuhaltende Flächen sind zu begrünen. Pro Hausgrundstück ist mindestens ein Baum, Stammumfang 12 - 14 zu pflanzen. Es sind dafür Linden, Birken, Stieleichen, Platanen oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

**IV. Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher  
Anlagen (auf Grund Par. 83 Bau O)**

**IV. 1 Einfriedungen**

- (1) Entlang der Planstraße A sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze als Holz oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Staßenfläche zulässig. Die Einfriedungen sind durch Hecken oder Strauchpflanzungen durchgängig zu begleiten.
- (2) Einfriedungen der Grundstücke östlich der Planstraßen B und C werden zum Zwecke des Sichtschutzes zu den privaten Freiflächen in einer Höhe von 1,80 zugelassen.  
Einfriedungen nach Abs. 2 sind für sämtliche betroffenen Grundstücke auf dem Plangebiet in einheitlichem blickdichtem Material wie Holz, Ziegel oder Stein und gleichem Gestaltungsprinzip auszuführen und mit Wandbegrünung zu versehen. Sie unterliegen der Genehmigungspflicht im Zusammenhang mit der Bauwerkerrichtung.
- (3) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen westlich der Straßen B + C sind als Rotbuchen Heckenpflanzungen auszuführen. Abweichende Heckenarten sind zulässig.
- (4) Bei nicht entlang des öffentlichen Straßenraumes verlaufenden Grundstücksgrenzen sowie entlang der Falkenhäger Straße sind zu begründende Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, die von einer Pflanzung direkt begleitet werden müssen.
- (5) Sichtschutzeinfriedungen zwischen Reihenhausgrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m und eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten.

**IV.2 Dächer**

- (1) Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind Satteldächer in einer Neigung von 35 - 49° zulässig.  
Alle Hausgruppen östlich der Planstraßen B und C sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Alle Einzelhäuser westlich der Planstraße B und C sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

- (2) Krüppelwalme sind nicht zulässig.
- (3) Die Farbe und das Material der Dachdeckung wird nicht näher festgelegt, sind aber im gesamten Plangebiet einheitlich auszuführen. Nicht zulässig sind Faserzement-Welltafeln sowie Immitationen von Dachziegeln bzw. Dachsteinen durch Faserzement, Blech oder anderen Materialien.
- (4) Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen.
- (5) Ortgänge sind bei Dacheindeckung aus Ziegeln mit Ortgangblechen auszuführen.
- (6) Gauben sind zulässig.
- (7) Die Größe und Anzahl der liegenden Dachfenster oder Glasausschnitte müssen so dimensioniert werden, daß sie den optischen Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche nicht beeinträchtigen.

#### IV.3 Fassaden/Außenwände

- (1) Die Gebäude und Fassadengestaltung sind im gesamten Plangebiet nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien und in gleichem Material auszuführen. Es sind dafür glatte Putze oder Ziegelsichtmauerwerk zulässig, welche in Teilflächen durch andere Naturmaterialien (Holz, Schiefer o.ä.) ergänzt werden dürfen.
- (2) Folgende Baustoffe/Bauteile werden ausgeschlossen
  - asbesthaltige Materialien
  - Faserzementwelltafeln
  - durchscheinende Welltafeln aus Kunststoff
  - grellbunte Verglasungen
  - Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
  - Kunststoff- und Aluminiumfenster

#### IV.4 Abfallbehälter

Die lt. Planzeichnung notwendigen Standorte für Abfallbehälter auf den an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Standorten auf den Grundstücken sind durch bauliche Anlagen gemäß Zi. IV.3 zu verdecken. Diese sind im gesamten Geltungsbereich in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Die Materialwahl ist den Gebäuden anzupassen.

#### IV.5 Werbeanlagen (WA)

Örtliche Bauvorschriften nach Par. 83 Bau O

- (1) Als Anlagen der Außenwerbung sind im reinen Wohngebiet zulässig:
  - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
  - Anlagen für amtliche Mitteilungen
  - Anlagen zur Unterrichtung über Veranstaltungen
- (2) Werbeanlagen stellen genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dar, wenn sie unmittelbar mit dem Erdboden verbunden (Par. 2, Abs. 1 Bau O) oder wenn sie am Gebäude befestigt sind (Vorhaben mit städtebaulicher Wirkung, Par. 29 Bau GB).
- (3) Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Werbeanlagen als bauliche Anlage, gilt das Verunstaltungsverbot (Par. 12 Abs. 2 Bau O). Für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen gemäß Abs. (2) darstellen, gilt Par. 13, Abs. 2 Bau O.
- (4) Leuchtschriften sind nicht zulässig.
- (5) Werbetafeln an der Stätte der Leistung dürfen bis max. Oberkante Erdgeschoß angebracht werden und eine Größe von 1,00 x 0,60 nicht übersteigen. Sie obliegen neben der Beurteilung gem. (2) (3) der Zustimmung der Hausbewohner.  
Freistehende Schilder sind nicht zulässig.

#### IV.6 Anlagen des ruhenden Verkehrs

- (1) Anlagen des ruhenden Verkehrs dürfen nur an den in der Planzeichnung (Teil A) dafür bestimmten Flächen errichtet werden. Gemeinschaftsstellplätze sind als offene Stellplätze oder Carportanlagen auszuführen. Alle Stellplätze in jeweils einer Gemeinschaftsanlage sind in gleicher Bauart auszuführen. Statt ein geschlossenes Dach sind auch zu berankende Pergolen möglich. Die rückwärtige Außenwand der Carports ist als Abgrenzung zu den privaten Freiflächen max. 1,80 m hoch als Holz-, Putz- oder ziegelsichtige Wand mit Luftabstand zum Carportdach zu errichten und zu begrünen.
- (2) Die zweigeschossige Parkdeckanlage ist als leichte Stahlkonstruktion in dunklem Farbton auszuführen und zu begrünen.

#### IV.7 Verkehrsanlagen

- (1) Für die Planstraße A ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h für die Planstraße B und C auf 10 km/h zu begrenzen.

#### V. Nachrichtliche Hinweise

- (1) Gemäß DIN 18005/1 - Beiblatt 1 sind folgende max. Beurteilungspegel zur Gewährleistung des Immissionsschutzes auf dem Plangebiet einzuhalten:
  - tags: 55 dB (A) (gemäß WA)
  - nachts: 40 - 45 dB (A) (gemäß WA)

Wismar, den 12.09.94  
Aufgest.: Weise

Fassung vom 12.09.94