

TEIL B - TEXT, SATZUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1.1. In dem im Plangeltungsbereich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden von der Zulassung gemäß §4 i.V.m. §1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2. Schallimmissionen und Lärmschutzmaßnahmen (passiv)
(DIN 18005 i.V.m. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Folgende Immissionsrichtwerte für Außenlärm dürfen innerhalb des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) nicht überschritten werden:

tags 55dB (A)

nachts 45dB (A) bzw. 40dB (A)

Der niedrigere Nacht-Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Kurzzeitige Geräuschspitzen sind zu vermeiden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30dB (A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Durch Straßenverkehrslärm werden die o.g. Richtwerte teilweise überschritten.

Auf der Grundlage der im Plangeltungsbereich dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB I ... IV) nach DIN 4109 sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nach DIN 4109 Nr. 5 zu planen:

- Anordnung schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Kinderzimmer u.ä.) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite
- Anordnung der Fenster schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite
- Schutzbedürftige Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind ab LPB III mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w,res.}$) gem. DIN 4109 Tab. 8 für das gesamte Außenbauteil gewährleisten.
- Anordnung von Freisitzen (Terrassen, Balkone, ...) ab LPB III auf der lärmabgewandten Gebäudeseite
- Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 Tab.8):

Lärmpegelbereich (LPB)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in (dB) für Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB I	30
LPB II	30
LPB III	35
LPB IV	40

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 - 1.2.1. Höhenlage baulicher Anlagen (§18 BauNVO i.V. mit §9 (3) BauGB)

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf in allen Baugebieten max. 0,50m über der Bezugshöhe liegen.
Die Traufhöhe in den Baugebieten WA1 und WA2 darf max. 4,60m über der Bezugshöhe liegen.
Die Firsthöhe darf in allen Baugebieten max. 9,00m über der Bezugshöhe liegen.
In WA3 beträgt die max. zulässige Außenwandhöhe 7,00m.
Wandhöhe - ist dabei das Abstandsmaß von dem definierten Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand-Außenfläche mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Das gilt auch für Dachaufbauten.
Bezugshöhe - ist die mittlere Höhenlage des jeweils zuordnungsfähigen Abschnittes (ca. in Grundstücksbreite) der nächstgelegenen öffentlichen Straße.
 - 1.2.2. Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. In den Baugebieten WA1 und WA2 ist das 2. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig.
 - 1.2.3 Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich frei stehende Einzelgebäude mit nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten zulässig.
 - 1.2.4. Zur Sicherung der städtebaulichen Begrenzung des Straßenraumes sind in den Baugebieten WA1 und WA2 Baulinien für die Hauptgebäude festgesetzt. Im Bereich zwischen der Baulinie und den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind in den Baugebieten WA1 und WA2 Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO unzulässig. Diese haben als Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze die Abstandstiefe der angrenzenden Baulinie einzuhalten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 2.1. Erhaltungsgebot (§9 (1) Nr.25b BauGB)

Die an der Südgrenze des Baugebietes WA3 vorhandene Birke ist zu erhalten.
- 2.2. Pflanzgebote (§9 (1) Nr.25b BauGB)

In den privaten Erschließungsstraßen sind gemäß Naturschutzgenehmigung vom 25.10.2007 insgesamt mind. 4 einheimische standortgerechte Laubbäume mittlerer Baumschulqualität, Mindeststammumfang 16-18cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die unbebauten Wohngebietsflächen sind gärtnerisch zu begrünen und mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 2.3. Wege- und Zufahrtsflächen auf den Grundstücken sowie Stellplätze in den Privatstraßen sind mit wasserdurchlässigen Materialien/Verlegearten auszuführen.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1.1. Fassadengestaltung

Als Hauptmaterial für die Außenfassaden sind Sichtmauerwerk und Putz zulässig. Teilflächen in Holz sind je Fassade bis max. 50% anteilig zulässig. Die Farbgestaltung der Gebäude ist in warmen naturgemäßen Farbtönen in gedeckten Farbintensitäten in ziegelrot, bräunlich bis beige auszuführen. Hellbezugswert (HW): < 80

3.2. Dachgestaltung

3.2.1. Als Dachneigung der Dachhauptflächen sind zulässig:

Satteldach und Krüppelwalmdach mit 40° - 48° Dachneigung in den Baugebieten WA1 und WA2

3.2.2. Als Farbe der Dachdeckung sind ziegelrote Farbtöne und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude wird festgesetzt: In den Baugebieten WA1 und WA2 sind Tondachziegel und Betondachsteine zulässig.

3.2.3 Dachaufbauten in den Baugebieten WA1 und WA2 dürfen insgesamt in ihrer Breite 1/3 der Trauflänge des dazugehörigen Daches nicht überschreiten.

3.2.4 Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Antennen und Solarenergieanlagen, die auf der Dachoberfläche angebracht sind und von der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar sichtbar sind.

3.3. Einfriedungen

Die maximale Höhe nicht transparenter Einfriedungen privater Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80m. Das gilt auch für die Einfahrtsbereiche (Kurvenausrundungen) der privaten Erschließungsstraßen. Pflanzreihen von Heckenanpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen sind mindestens 0,50m von der Grundstücksgrenze entfernt anzulegen.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

nach §84 LBauO M-V

4.1. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser Satzung verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.