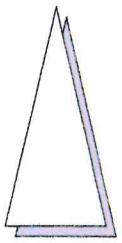


PLANZEICHNUNG

-TEIL A-



1 : 1000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548), wie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der aktuellen Fassung, sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuellen Fassung.

| | |
|----------|-------------------|
| WA | FH max. 9,00 m |
| GRZ 0,25 | o, II |
| GFZ 0,4 | ED |



TEXT - TEIL B

I. Städtebaulichen Festsetzungen

- Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf einer Grundstücksfläche von 5 m Breite von der Baugrenze bis zur Straßenbegrenzung keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO zulässig sind. Die Errichtung von Stellplätzen und Carports ist zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Errichtung von Vollholzhäusern als Hauptgebäude unzulässig ist.
- Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) Dachneigungen an Hauptgebäuden von mind. 30-40° oder bei Begrünung der gesamten Dachfläche unter 15° zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckungen in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in den Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun zulässig sind. Ausgenommen sind Dächer mit Dachbegrünungen gemäß Punkt 3 der gestalterischen Festsetzungen.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

- Es wird festgesetzt, dass pro Grundstück zwei Obstgehölze – freier Sortenwahl – als Hochstamm der Größe (Stammumfang 10/12), 3 x verpflanzt spätestens nach Innutzungnahme der Grundstücksfläche für bauliche Zwecke zu pflanzen und zu erhalten sind.
- Es wird festgesetzt, dass auf dem gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Streifen entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstückslinie eine insgesamt 80 m Länge und 5 m Breite, mindestens dreireihig bepflanzte Hecke mit der folgenden Artenauswahl: 20 % Schlehdorn, 20 % Weißdorn, 5 % Kreuzdorn, 5% Sanddorn, 10 % Kornelkirsche, 10 % Hasel, 10 % Feldahorn und 10 % frühblühende Traubenkirsche sowie 10 % sträuchige Weiden der Größe (2xv), (80/1 00) zu pflanzen sind.

IV. Kennzeichnungen gemäß (§ 9(5) Nr. 3 BauGB)

- In der im Plangebiet gekennzeichnete Fläche 1 für Umweltbelastungen wird die Durchführung eines 0,4 m bis 0,8 m tiefen Bodenaustausches festgesetzt. Gemäß Punkt 9.3 der Handlungsempfehlung im Gutachten zur Altlastenuntersuchung wird festgesetzt: Auskoffnung des RC-Materials und ggf. Wiedereinbau unterhalb von Straßen innerhalb des Wohngebietes.

V. Schallschutzfestsetzungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB

- Lärmschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. (4) BauNVO)

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich I:
Aufenthaltsräume v. Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB(A)
Büro Räume o. ä.: erf. R'w, res = - dB(A)
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume v. Wohnungen: erf. R'w, res = 30 dB(A)
Büro Räume o. ä.: erf. R'w, res = 30 dB(A)

| Lärmpegelbereich (LBP) DIN 4109 | "maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A) |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| I | bis 55 |
| II | 56 bis 60 |

Tabelle zum Lärmschutz - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

VI. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. zu erfolgen, es sei denn nachweislich sind keine Bodenbrüter vorhanden.