

## Planzeichenerklärung

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Teilgebiete 1-2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Grundflächenzahl

maximale Traufhöhe

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

Offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinie

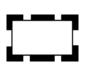
Verkehrsfläche

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

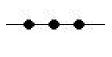


Abwasserpumpstation

Sonstige Planzeichen (Anlage 1, Nr. 15 PlanZV)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92 (§ 9 Nr. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Nr. 4, § 16 Abs. 5, § 22 Abs. 2 BauNVO)



WD

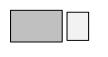
zu erhaltender Einzelbaum - siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.3 (große Darstellung: Altbaum / kleine Darstellung: Jungbaum)

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

Flachdach SD Satteldach KWD Krüppelwalmdach

Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

# Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen It. Befliegung 2006

-----185

Flurgrenze Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

Walmdach

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

Nutzungsschablone

geplante Grundstücksgrenzen

Geschosszahl Baugebiet Grundflächenzahl Traufhöhe Dachform Bauweise Dachneigung

## Teil B - Textliche Festsetzungen

## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im als MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 4 BauNVO zulässig. Im als WA festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 0,5 m betragen. Überschreitungen um bis zu 0,2 m können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Die festgesetzte Traufhöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten
- 1.5 Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Schlangenallee), gemessen als Durchschnitt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen
- 2.1 Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze unzulässig. Die hintere (straßenabgewandte) Baugrenze darf durch diese Anlagen nur um bis zu 8.0 m überschritten werden.
- 2.2 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und gegebenenfalls mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3.0 m und einer Gesamtlänge von maximal 9,0 m sowie Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen, sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

Bei den vorgenannten Garagen ist dies je Grundstück nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Dabei muss die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden.

Die Höhe der Böschungen bzw. Stützmauern nach Satz 1 ist bei der Ermittlung der relevanten Außenwandhöhe des Gebäudes als Grundlage der Ermittlung der zum betreffenden Nachbargrundstück einzuhaltenden Abstandsfläche einzubeziehen.

## 3 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

In den auf der Grundlage dieser Satzung neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und
- 4.1 Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnut-
- 4.2 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu
- 4.3 Im Wurzelbereich der straßenbegleitenden als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bauliche Maßnahmen jeglicher Art sowie sonstige Maßnahmen, die zu einer Schädigung des Wurzelbereichs führen können, nicht zulässig.
- 5 Örtliche Bauvorschriften It. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung
- 5.1 Außenwandflächen sind im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastelltönen zu verputzen oder in Ziegelmauerwerk in rotem Farbton auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.
- 5.2 Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden und symmetrisch zu gliedern. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe und in gleicher Größe in einem stehenden Format an-
- 5.3 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeleindeckungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen.

Straßenseitige Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal 50 % der Länge der Traufe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Gaube sowie zum Ortgang von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachhaut der Gauben muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

- 5.4 Aneinandergrenzende Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
- 5.5 Der Vorgartenbereich ist außer im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu versehen.
- 5.6 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) bis 1,20 m zulässig.
- 5.7 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1 bis 5.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

- 6.1 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der
- 6.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

#### 7 Hinweis

Für die notwendige Schaffung von Grundstückszufahrten wurde mit Schreiben vom 23.08.2021 seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz zur Umpflanzung von einzelnen straßenbegleitenden Jungbäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind, in

Die vorliegende Satzung ersetzt und ergänzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee"

