

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von höchstens 300 qm je Hauptgebäude und Baugrundstück zulässig. (§ 19 (2) BauNVO)

2.2 Die Grundfläche des Hauptgebäudes und die Grundfläche der Terrassen, die an das Hauptgebäude direkt angebaut sind, dürfen insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten. (§ 17 (1) BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Dieses gilt für jede Gebäudeseite eines Hauptgebäudes. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten. (§ 23 (2 und 3) BauNVO)

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden und keine überdachten Stellplätze und Garagen zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Hauptgebäude nicht durch Verbindungsbauten verbunden werden.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.1 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.

1.2 Entlang der Planstraße C sind nur Schwedische Mehlbeeren oder Silber-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a (3) BauGB

2.1 Die festgesetzten Gräben sind naturnah zu entwickeln. Die Vegetationsentwicklung hat durch Sukzession zu erfolgen. Eine Grabenunterhaltung durch Beräumung und das Mähen der Böschungen ist einmal jährlich in der Zeit vom 01.11. bis 15.02. zulässig.

2.2 Der festgesetzte Uferstreifen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Ein höchstens 3 m breiter Weg ist zulässig. Dieser ist wassergebunden herzustellen.

2.3 Die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind als Feuchtwiese mit einer Aussaat einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1- bis 2- malige Mahd im Jahr). Ein Weg am Nordrand der Fläche ist zulässig. Dieser ist wassergebunden herzustellen.

2.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche / Parkanlage (hier: extensive Wiese) im südöstlichen Plangebiet ist auf einer Flächengröße von 1.600 qm extensiv zu gestalten und zu pflegen. Wege sind zulässig und wassergebunden herzustellen.

3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:

3.1 Maßnahme „Anlegen von Heckenpflanzung im Siebendorfer Moor“

Auf dem Flurstück 2/3 der Flur 3 in der Gemarkung Görries ist ein Feldhecke zu entwickeln. Die Hecke soll ca. 50 m lang und 10 m breit werden, hinzu kommt beidseitig ein 5 m breiter Pufferstreifen. Es sind zwei ca. 1,5 m breite Wilddurchlässe vorzusehen. Die Pflanzenverwendung erfolgt gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht. Es sind mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten zu verwenden. Alle 15 bis 20 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband von 1,0 x 1,5 m zu setzen.

3.2 Maßnahme „Naturwald in Zippendorf“

Auf dem Flurstück 85/7 der Flur 1 in der Gemarkung Zippendorf wird eine 7.000 qm große Waldfläche aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Maßnahme ist als Ökokonto verfügbar. Die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente werden abgebucht.

3.3 Maßnahme "Feldgehölzflächen und Baumreihe in Görries"

Auf den Flurstücken 15, 18 und 3/7 der Flur 1 in der Gemarkung Görriessind 2 Feldgehölzinseln mit einer Größe von je 0,5 ha und eine Baumreihe zu pflanzen. Die Gehölzinseln sind gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht im Raster von max. 1,5 x 1,5 zu bepflanzen. Anteilig sind mind. 10 % Heister, 90 % Sträucher und je 250 m² Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden. Es sind insgesamt 23 Bäume gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu pflanzen. Alle Pflanzflächen sind mit einem stabilen Weide- und Wildschutzzaun dauerhaft für Verbiss zu schützen (mind. 25 Jahre Haltbarkeit). Es ist ein Krautsaum von 1-2 m frei zu halten. Die Baumreihe soll mind. 500 m lang werden. Es sind im Abstand von 20 m Eichen (Quercus robur) zu pflanzen und gegen Schädigungen zu schützen.

3.4 Maßnahme "Extensive Grünlandfläche und Kleingewässer in Medewege"

Auf dem Flurstück 5/3 der Flur 1 in der Gemarkung Medewege ist eine Ansaat von ca. 11 ha Wildkräutermischung und Wiederherstellung des Kleingewässers vorzunehmen. Die Entwicklung der artenreichen Grünlandfläche hat entweder durch Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche oder durch Verwendung von standortgerechtem Saatgut regionaler Herkunft zu erfolgen.

Das Kleingewässer soll ca. 500 m² groß sein und ist durch Grund- und Niederschlagswasser zu speisen. Dazu ist eine ausreichende Lehmschicht einzubauen. Die Gewässertiefe soll auf ca. 20 % der Fläche 1,50 m betragen, ca. 30 % der Fläche sollten 1,0 m tief sein, die restlichen Flächen sind als Flachwasser- und Böschungsbereiche zu gestalten. Die Flachwasserbereiche sind mit einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m vorzusehen. Böschungen werden abwechselnd als Steil- und Flachböschung mit Neigungen von 1:2 bis 1:10 ausgebildet. Die Gewässer- und Ufervegetation bildet sich selbstständig durch Sukzession.

III Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(9 (4) BauGB i. V. m. der LBauO M-V)

1.1 Putzfassaden von Hauptgebäuden sind in den Farben weiß, beige, elfenbein und grau mit einem max. 5-prozentigen Schwarzanteil nach dem NCS-Farbsystem zu gestalten. □

1.2 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.3 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

1.4 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.

1.5 Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit reflektierenden und fluoreszierende Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zwischen Werbeschriftzügen/ -symbolen und den seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

1.6 Die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähiger Pflasterfugen zu gestalten.

1.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.