

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

### **1. Bauliche Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,50 und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,70 m und höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des angrenzenden Straßenabschnitts der westlichen Schweriner Straße) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
- 1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (Garagen und Carports nach § 12 Abs. BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der westlichen Schweriner Straße und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

### **2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

#### **gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB**

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes ist der Erhalt der östlich gekennzeichneten Grünfläche auf Dauer zu gewährleisten.

### **3. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V Örtliche Bauvorschrift für das Wohngebiet**

- 3.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).
- 3.2 Es sind rote, braune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.
- 3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

**§ 4 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen - passive Schallschutzmaßnahmen**

- 4.1 Schlaf- und Kinderzimmer der künftigen Wohngebäude sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- 4.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenwohnbereiche nur auf den Westseiten der Gebäude zulässig.

Hinweise:

Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt im Plangebiet bei weniger als 56 dB(A), so dass nach DIN 4109 dem Plangebiet der Lärmpegelbereich I zuzuordnen ist.

Während der Erntesaison können im Nachtzeitraum Geräuschimmissionen auftreten, die den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete von nachts 45 dB(A) wird nicht überschritten.

**Hinweise**

1. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind bei Bauarbeiten innerhalb des Gebietes in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Schächte und Bodenfundamente zu beachten.
4. Innerhalb und am Rande des Plangebietes grenzen Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen an das Baufeld, die zu berücksichtigen sind.
5. Die Hinweise des Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen sind zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen).