TEXT (TEIL B)
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB , §§ 1-15 BauNVO)

1.1.10 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.11 Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 (5) BauNVO)
- Nutzungen nach § 6 (2) 7 und 8 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO

1.1.12 eingeschränkt zulässig werden gem. § 1 (5 u.9) BauNVO nichtstörende Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen auf eine Verkaufsfläche von max. 350 m² begrenzt.
Allgemein wird eine max. Verkaufsfläche von 500 m² für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

1.1.13 Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe werden ausschließlich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zugelassen (§ 9 (3) BauGB)

1.1.20 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.21 In den allgemeinen Wohngebieten werden mit Ausnahme der Gebäudetelle H und F folgende Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO):
- Nutzungen nach § 4 (2) 3 und 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1.1.30 Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.1.31 In den Mischgebieten (MI) sind Tiefgaragen ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, oberirdische Garagenzufahrten sind unzulässig.

1.1.32 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nicht zulässig

1.2.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1und (3) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.10 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird in den MI- und WA-Gebieten wie folgt festgesetzt:
- durch GRZ und GFZ

MI GRZ 0.6 GFZ 1.2 WA GRZ 0.4 GFZ 0.8

- durch die Geschoßzahl (I)
- durch max.Traufhöhen
  - II 4.00m
  - III 10.50m
  - IV 7.50m

bemessen auf den höchsten Punkt der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baukörper. Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Oberkante Dachhaut bzw. obere Abschluß Außenwand (Brüstung/Stahlgeländer).

1.3.00 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.10 In den WA- und MI-Gebieten wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4.00 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.4.10 "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind im Machbüchenprinzip, d.h. ohne Begleiteinrichtungen ausgebaut.

1.4.11 Besondere Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Machbüchte "Wohnanger "

1.5.00 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 14 BauGB, § 86 (1) 4 LBauO M-V)

1.5.10 Die Grundstücken der Reihmüll- und Wertstoffbehälter sind vor den Gebäudetellen A bis D in einer max. Entfernung von 12 m zu den Hauseingängen anzuordnen.

1.5.20 Rückzüglichen des Dualen Systems sind ausschließlich auf den für die Abfallentsorgung festgesetzten Flächen zulässig.

1.5.30 Eine Einleitung der unter 1.5.10 und / 5.20 festgesetzten Flächen ist durch Hecken und / oder Kletterpflanzen vorzusehen.

1.6.00 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

1.6.10 Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regelsystem, das, daß wo es erforderlich ist, durch Filter an die dafür Entwässerungsgräben angeschlossen wird. Eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt im Rahmen § 9 (1) 20 BauGB.
Lage und Ausgestaltung des Regelsystems ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.7.00 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.7.10 Die im zeichnerischen Teil festgelegten "Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten

1.8.00 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

1.8.10 -TGa (Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage)
-SP / SR (oberirdische Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen)
-KI (Kinderplatz, Liegewiese, Kindespielplatz als Gemeinschaftsanlagen
besonderer Zweckbestimmung (Einzugsfläche mit multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten)

1.9.00 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

1.9.10 Um die Schallimmissionswerte (DIN 4109, DIN 18005) für die Wohnräume einzuhalten, sind Schallmaßnahmen vorzusehen. Welche und die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens zu beachten, das Bestandtell dieser Satzung ist. Die angegebenen Schallschutzklassen beziehen sich jeweils auf die im zeichnerischen Teil mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bezeichneten Gebäudeseiten

Im einzelnen:

Gebäudeteil	Schallschutzklasse nach VDI 2719
A	II
B	III
C	II
D	II
E	- keine Beschränkungen (vgl. Prognosepegel MI-Bereich)
F	II
G	II
H	II
J	II
K	II
L	- keine Beschränkungen (vgl. Prognosepegel MI-Bereich)
M	II
N	II
O	II

(siehe Schallimmissionsprognose)

1.9.11 Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Grundgeschoßfolie Grundrisse
- Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zum Innenbereich

2.0.00 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB)

2.0.10 Im WA-Gebiet ist auf allen Baugrundstücken je angefangene 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (Pflanzenkatalog: siehe Grünordnungsplan)

2.0.20 Zusätzlich zu 2.0.10 muß an dem im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen, sowie am Hochschulweg, heimischer Laubbaum gepflanzt werden (Pflanzenkatalog: siehe Grünordnungsplan)

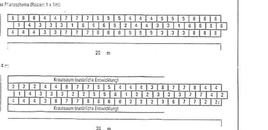
2.0.30 Weitere gärtnerische Maßnahmen und dem Grünordnungsplan zu entnehmen die Bestandtell der Satzung ist.

2.0.40 Für den Großteil der Grünanlagen und Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen soweit sie für die privaten als auch für die in Zukunft öffentlich gewidmeten Bereiche.

2.0.50 Pflanzpaketen und Pflanzschemata
Bauhecke mit Baßbuche:
Pflanzenspektrum

Index	wissi. Art	dt. Art
1	Fagus sylvatica	Rotbuche
2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
3	Rubus fruticosus	Brombeere
4	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
5	Rhamnus frangula	Faulbaum
6	Prunus spinosa	Schlehe
7	Rosa canina	Hundsrose
8	Sambucus racemosa	Traubenhollunder

Fortlaufendes Pflanzschema (Raster 1m x 1m):



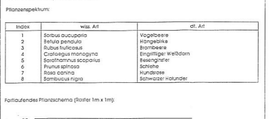
Bauhecke 6 m:

Bauhecke 6m:

Baumhecke mit Vogelbeere und Birke:
Pflanzenspektrum:

Index	wissi. Art	dt. Art
1	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
2	Betula pendula	Hängebirke
3	Rubus fruticosus	Brombeere
4	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
5	Sambucus racemosa	Traubenhollunder
6	Prunus spinosa	Schlehe
7	Rosa canina	Hundsrose
8	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Fortlaufendes Pflanzschema (Raster 1m x 1m):



3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

3.1.00 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)

3.1.10 Dächer

3.1.11 Die Dächer sind mit hauptsächlicher Firstrichtung auszuführen

3.1.12 Die Dachneigung beträgt 5° - 15°. Für die eingeschossigen Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich der Machgebiete werden geringere Dachneigungen zugelassen.

3.1.13 Die Traufgrenzen und die Dachflächen der eingeschossige Gebäude sind exterisiv zu begrünen.

3.1.14 Als Materialien für die Dachverdeckungen werden Ziegeldach, Dachbahnen mit Kiesschüttung festgesetzt, alternativ sind extensive Dachbegrünungen zulässig.

3.1.20 Fassade

3.1.21 In den MI-Gebieten ist eine horizontale Gliederung zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen vorzusehen

3.1.22 Eine vertikale Gliederung der Fassade muß in den MI-Gebieten in Abständen von nicht mehr als 15m erfolgen

3.1.23 Als Materialien für die Fassade werden Putz, Glas, Sichtziegel und Holz zugelassen

3.1.24 Für exzitbare Fassadenelemente sind überwiegend hell's Materialien bzw. Anstriche zu verwenden

3.2.00 Werbeanlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

3.2.10 Anlagen der Auszenwerbungen sind nur im MI-Gebiet und hier nur an der Stätte Wo Leistung zulässig

3.2.20 Werbeanlagen müssen nach Farbe, Form, Größe und Material klar gestaltet sein und sich der Architektur des Bauwerkes und des Straßenbildes anpassen

3.2.30 Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss bis zur Unterkante der Geschossdecke zulässig, als darüber bei winkelgerechtigung eine Auskragung von 1.00m nicht überschreiten

3.3.00 Außenanlagen (§ 86 (6) LBauO M-V)

3.3.10 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

3.3.11 Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

3.3.20 Einfriedungen

3.3.21 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von lebenden Hecken zulässig (Pflanzenkatalog: siehe Grünordnungsplan)

3.3.30 Gestaltung von Wohn- und Fußwegen

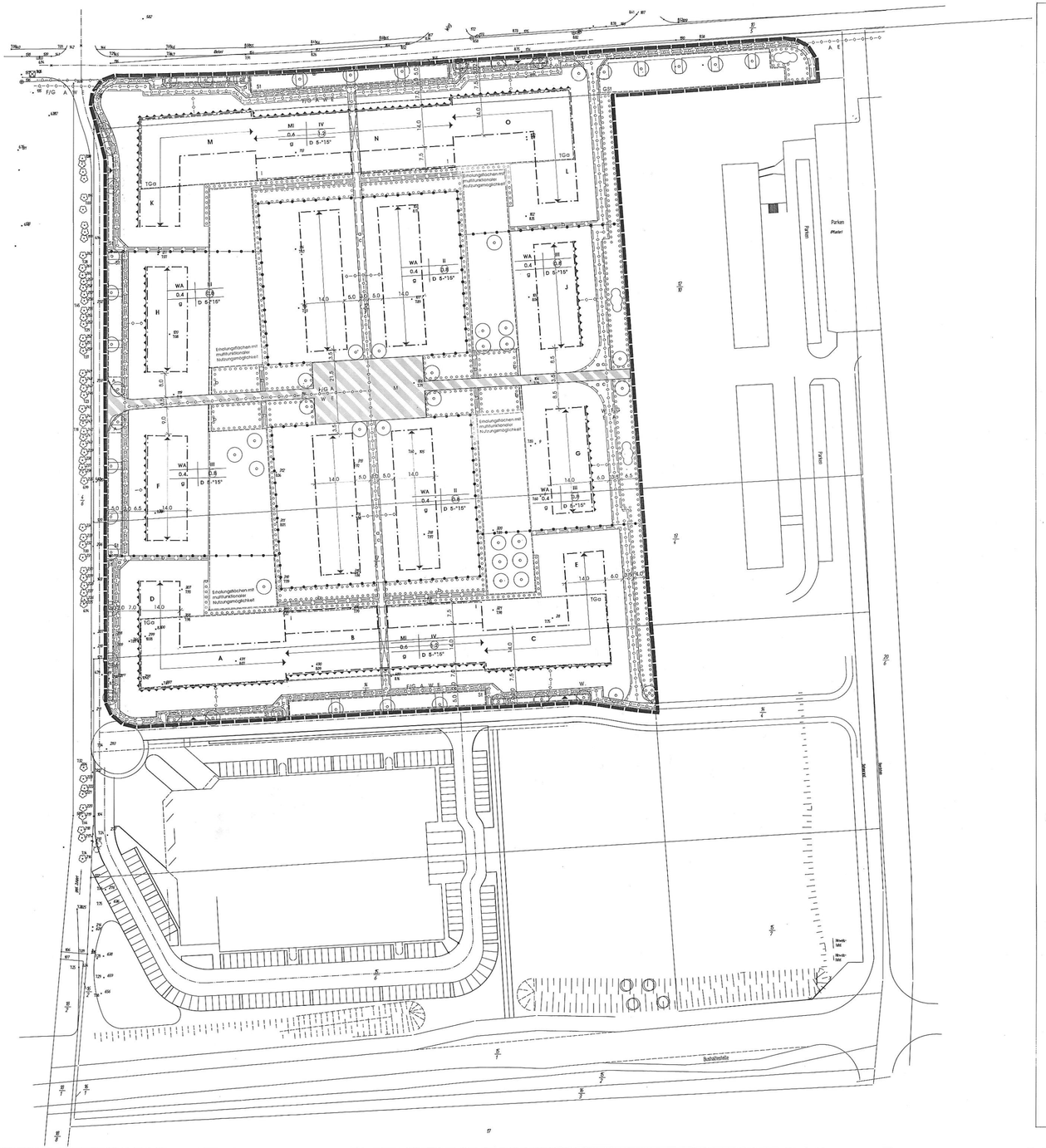
3.3.31 Wohn- und Fußwege sind durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.

3.3.32 Wohn- und Fußwege müssen mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herausfallen, so daß eine Versickerung von Oir möglich ist

3.4.00 Grünordnungsplan

3.4.10 Der Grünordnungsplan wird mit seinen sonstigen Festsetzungen zum Bestandtell der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Hinweis:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 , Abs 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.


Parken
Platz
Parken
Platz
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Weiterführ. Bebauung
Weiterführ. Bebauung
Einzelhandelsflächen mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit
Einzelhandelsflächen mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit
Einzelhandelsflächen mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit
Einzelhandelsflächen mit multifunktionaler Nutzungsmöglichkeit
Bauhecke
Baumhecke
Kraftstation Bestätte Einzelhaus
Kraftstation Bestätte Einzelhaus
Kraftstation Bestätte Einzelhaus