GEMEINDE GRAAL-MÜRITZ

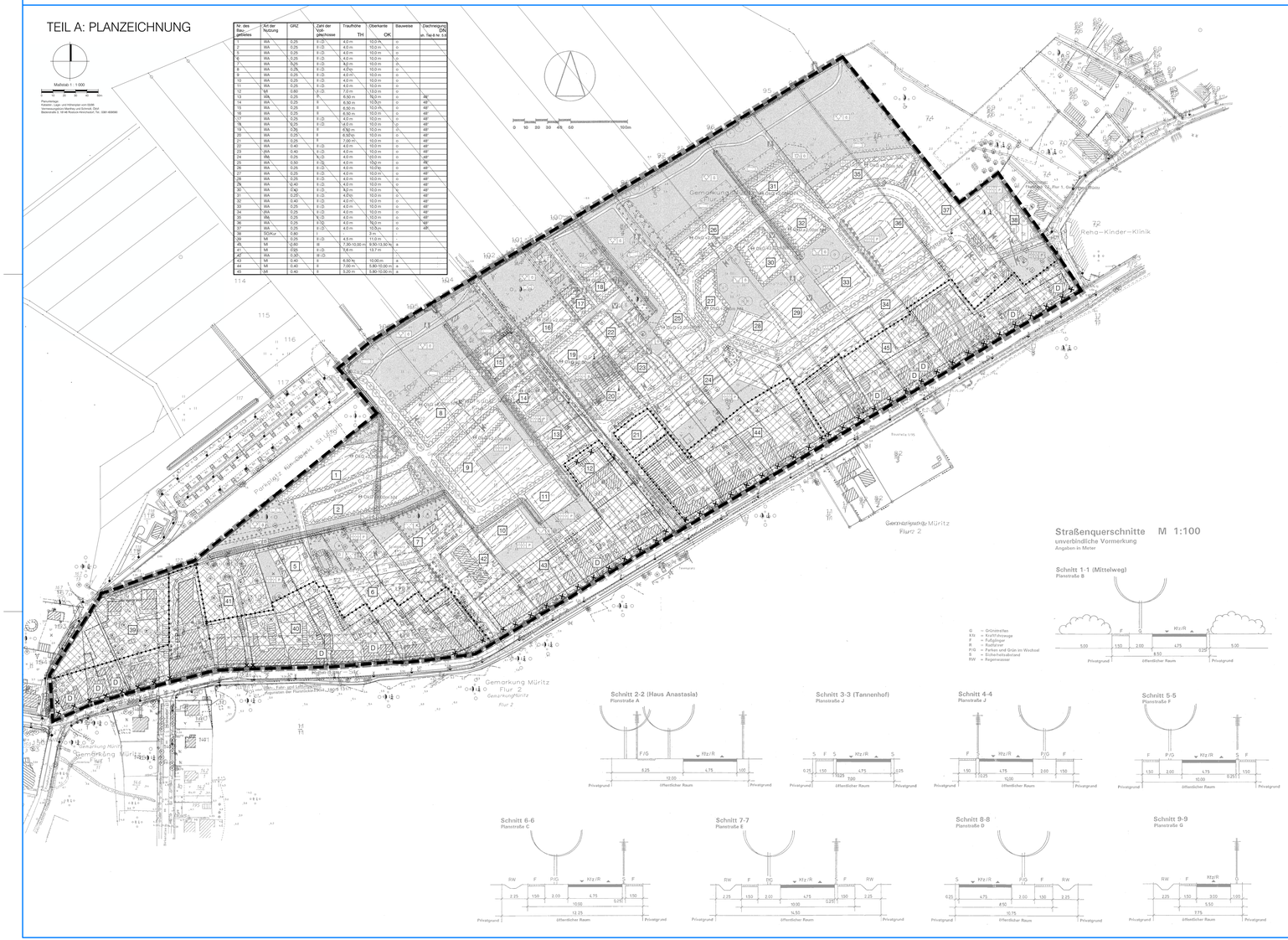
BEBAUUNGSPLAN NR. 5-6.7-94 "MÜRITZ MITTE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1: 1.000

Planunterlage:
Katasterplan und Höhenplan von DSK
Vermessungsbüro Reinberg und Schmidt, Ostsee
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wilfried Miliahn, Tel.: 0381-6080680

Nr. des Sondergebietes	Art der Nutzung	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe TH	Oberkante OK	Bauweise	Dachneigung OK in °, hg.=hk. ± 0
1	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
2	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
3	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
4	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
5	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
6	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
7	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
8	WA	0,25	II-D	4,0m	10,0 m	o	
9	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
10	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
11	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	
12	MI	0,60	II-D	7,0 m	13,0 m	o	
13	WA	0,25	II	6,50 m	16,0 m	o	38°
14	WA	0,25	II	6,50 m	10,5m	o	48°
15	WA	0,25	II	6,50 m	10,0 m	o	48°
16	WA	0,25	II	6,50 m	10,0 m	o	48°
17	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
18	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
19	WA	0,25	II	6,50 m	10,0 m	o	48°
20	WA	0,25	II	6,50m	10,0 m	o	48°
21	WA	0,25	II	7,00 m	10,0 m	o	48°
22	WA	0,40	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
23	WA	0,40	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
24	MK	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
25	WA	0,50	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
26	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
27	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
28	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
29	WA	0,40	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
30	WA	0,40	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
31	WA	0,25	II-D	4,0m	10,0 m	o	48°
32	WA	0,40	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
33	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
34	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
35	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
36	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
37	WA	0,25	II-D	4,0 m	10,0 m	o	48°
38	SO/Kur	0,80	I	3 m			
39	MI	0,25	II-D	4,5 m	11,0 m	o	
40L	MI	0,80	II	7,30-10,00 m	9,90-13,50 m	g	
41	MI	0,60	II-D	5,6 m	13,7 m	o	
42	WA	0,30	II-D				
43	MI	0,40	I	6,50 m	10,00 m	a	
44	MI	0,40	II	7,00 m	5,80-10,00 m	a	
45	MI	0,40	II	5,20 m	5,80-10,00 m	a	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
MK	Kerngebiete	(§ 7 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
Kur	Kurklinik	
MASZE DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II-D	zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig	
TH 6,50	Traufhöhe als Höchstmaß in der Gebäudemitte	
TH 7,30-10,00	Traufhöhe als mindest- und Höchstmaß in m über Gelände	
OK 10,00	Oberkante als Höchstmaß in m über Gelände	
OK 9,90-10,00	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß in m über Gelände	
OKG	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)	
15m	Ohne Overhang Gebäude +2,00 m über MN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise (sh. Teil B)	
SD	Satteldach oder Krüppelwalm (nur Hauptnutzungen)	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Aufhebung einer Baugrenze (3. Änderung des B-Plans v. 26.06.2008)	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr.11, 21 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
G	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	naturnahe Grünflächen	
	Parkanlage	
	Gartenland	
	Erlebnisverzögerungsbahn	
	Regenwasserversickerung	
	Spielplatz	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Zweckbestimmung:		
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Schutzzone III (gesamte Wasserschutzgebiet)	
PLANUNGEN, NUTZUNGSERGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen, Strauchen und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Sträuchern	
	Erhaltung sonstiger Bepflanzung	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterlegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze für Pkw (auch Carports)	
M/R	Stellplätze für Müllsammelbehälter / Recyclingcontainer	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, auf denen die Satzung über den B-Plan Nr. 4-5-93 außer Kraft gesetzt ist	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
	Nummer des Baugebietes	
	Schlüsselzeichen	
	vorgesehene Straßentöfnung	
	Kennzeichnung des Höhenfestpunktes Nr. 303 des amtl. Geodätischen Grundlagennetzes des Landes MV	
LPB III	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	
	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzvorrichtungen oder Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Verdauungsgüllelüftung)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1, 3, 6 BauGB)

1.1. Das Baugebiet SO / BB dient ausschließlich der Unterbringung von Nebenanlagen (PKW-Stellplätzen) des zugeordneten Rurstücks 73 (Kurklinik Tannenhof). (§ 11 BauNVO)

1.2. In den Baugebieten WA 17, 18, 22 - 27 sind Ferienwohnungen mit jeweils max. 4 Betten allgemein zulässig, die in Gebäuden untergebracht sind, welche überwiegend zum dauernden Wohnen genutzt werden. Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den Baugebieten WA 17, 18, 22 - 37 zulässig(nicht WA 27 und WA 28 und WA 33 zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3. In den Baugebieten WA 17, 18, 22 - 37 sind die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m² für Einzelhäuser, 300 m² für Doppelhäuser und 250 m² für Reihenhäuser, die Wohngebäude sind hier höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1.4. Änderungen und Erweiterungen von vorhandene baulichen und sonstigen Anlagen der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auf dem Flst. 77/2 sind ausnahmsweise zulässig, wenn Gebäude- oder Geruchsimmissionen, die sich auf die benachbarten Nutzungen - insbesondere das Wohnbebaubgebiet ausweisen, nicht zu erwarten sind. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.5. Garagenzufahrten und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. (§ 1 (5,9) BauNVO)

1.6. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig. (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

1.7. In der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art (auch Stellplätze) ausgeschlossen. Eine gärtnerische Bewirtschaftung der Fläche bis zu einer Wuchshöhe von 0,7 m ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8. Das ausgewiesene Sem. P-Pr- und Leitungsrecht orientiert die Belugra. für den Anschluß der Flst. 135/1, 136/3, 136/1, der Flur 1 der Gemarkung Müritz an die Rbnitzer Straße ans Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten. Ferner ist das Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu unterhalten. Nur zulegen welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. (§ 9 (1) 1 Nr. 11 13 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

1.9. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wird bei Geländehöhen bis zu +3,00 m NN auf mind. 0,6 ü. G. festgesetzt. Dies gilt nur bis zu einer maximalen Höhenlage der OKFF von 3,30 m NN. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberkante, ansonsten die der Straße. Die Geländeoberkante darf nicht verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche gem. Vermessungsunterlage. (§ 9 (2) BauGB; § 18 (1) BauNVO)

1.10. In Baugebiet MI kann als Ausnahme von den Festsetzungen in Teil A für das Baugrundstück Rbnitzer Straße 33 und für den sodzuletzten (integrischossigen) Gebäudeteil des Baugrundstücks Rbnitzer Str. 39 eine Bebauung mit drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 7,00 bis 9,00 m ü.G. und einer Firsthöhe (Oberkante) von 9,20 bis 11,20 zugelassen werden, wenn die benachbarte kleinteilige Struktur in der Gliederung der Baukörperstrukturen und durch plastische Gliederungselemente in der Fassade Berücksichtigung finden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Satz 1 Nr.2 BauGB)

2.1. Für die Baugebiete MI/o3, MI/o4, WA/44, WA/45 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Als seitlicher Grenzabstand genügt, abweichend zu § 6 (5) LBauO M-V, eine Abstandsfläche von 1,5 m. Tiefe, wenn die Außenwände ohne Öffnung ausgeführt werden, wenn die Außenwandkonstruktion in der Feuerwiderstand von F 90 erreicht und wirtschaftlich ihre Verteidigung aus nicht brennbaren Baustoffen besteht und auch das Dach mit hartem Bedachung ausgeführt wird. Die vorderen Abstandflächen müssen, abweichend zu § 6 (5) LBauO M-V, eine Abstandsfläche von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, auch über deren Mitte hinaus. Alle anderen Bestimmungen des § 6 LBauO M-V bleiben unberührt.

2.2. Ein Vorsprung von Gebäudeteilen von der Baulinie bis zu 3 m, höchstens jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie ist als Ausnahme zulässig:
- für Balkone sowie Hinweisbereiten bzw. Wintergärten im Ertgeschoss bis zu einer Breite von jeweils höchstens 25% der Gesamtfrontlänge des Gebäudes
- für Erker bis zu einer Breite von insgesamt 50% der Gebäudebreite sowie
- für Dachüberstände.

Ein Zurückstehen von Gebäudeteilen hinter der Baulinie um bis zu 0,6 m ist als Ausnahme zulässig für die Herstellung von Fassadenversätzen über die gesamte Gebäudehöhe.

2.3. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und eisenartige Stellplätze (§ v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (§ v. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Dieser Abstand gilt auch für unterirdische Garagen. Der Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien der sonstigen Verkehrsflächen.
Abweichend davon darf höchstens ein Einzel- oder Doppelstellplatz je Baugrundstück unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien der sonstigen Verkehrsflächen angebaut werden.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ v. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Festsetzungen zur Gründung (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, Nr. 23 BauGB)

3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1. Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze ist ein 12 m breiter Streifen zu einer lockeren Feldhecke mit Hochstammbäumen zu entwickeln. Dazu sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzenliste festgesetzt zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind großkronige Bäume mit einem Anteil von ca. 1% der Pflanzenanzahl festgesetzt zu pflanzen.

3.1.2. Zwischen der Hecke und der Grenze des B-Plans ist der offenen Flächen als extensive Wiese oder Weide zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenfläche ist bis zu zweimal jährlich ein- bis Mähd durchzuführen. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Für die Beweidung ist ein Besatzdichte von 1,4 - 2,0 Tieren / ha / Jahr zu wählen. Die Weidefläche darf nicht gedüngt werden.

3.1.3. Die Graben entlang des Nordrandes (Flurstück 84) ist naturnah umzugestalten. Dazu ist das Profil aufzuweiten und es sind Flachwasserbereiche anzulegen. Verrohrungen sind zu beseitigen, soweit sie nicht für Überwegungen erforderlich sind.

3.1.4. Die Anbindung der Versickerungsflächen an die Gräben ist so zu gestalten, dass keine Ansplibeswandung auf diesen Flächen erfolgen kann. Zusätzlich ist der Graben auf Flurstück 78/1 an der Planstraße F für Anspülbewanderung zu unterbrechen.

3.1.7. Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" und „verkehrsberuhigter Bereich", PKW-Stellplätze innerhalb von sonstigen Verkehrsflächen, private PKW-Stellplätze sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

3.1.8. Die zulässige Bebauung der gekennzeichneten Bäume auf dem Flurstück 121 setzt die Neupflanzung von 13 einheimischen großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 - 18 cm voraus. Der Standort und die Artgattung der Ersatzpflanzung sind vor Beginn der Maßnahme nachzuweisen.

3.2. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15, 16 BauGB)

3.2.1. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Zweckbestimmung „Parkanlage" ist die Anlage von Wegen und Stellplätzen zulässig. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

3.2.2. Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerung" dienen der Anlage von Mulden zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser.

3.2.3. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland" sind bauliche Anlagen, die dem Kleingartenwesen dienen, wie Gartenlauben, Gewächshäuser und Gerätehäuser, unzulässig.

3.2.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung „Erlebnisverzögerungsbahn" ist ein 5 m breiter Saum hinzuleiten und mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen.

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

3.3.1. Entlang der Straße sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 9 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt:
Planstraße A - Stieleiche (Quercus robur),
Planstraße E - Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Planstraße D - Birke (Betula pendula),
Planstraße F - Gruppen der Arten Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und Birke (Betula pendula).

3.3.2. Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

3.3.3. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3.4. Die Pflanzung von Bäumen ist mit einer ausreichenden Baumscheibe von mindestens 2 m Breite und 6 m² Größe mit niedrigen Bäumen oder Bauten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

3.3.5. Nördlich des Bauleitplan 17 und in der Nordwestecke des Flurstücks 107/2 sind Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen.

3.3.6. Die privaten Grünflächen (mit Pflanzgebot) des Mittelweges (Planstraße B) sowie östlich der Planstraße I sind als dreireihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3.7. Entlang der Gräben sind gemäß Planzeichnung Bäume der Arten Silber-Weide (Salix alba) und Bruch-Weide (Salix fragilis) zu pflanzen und zu Kopfweiden zu entwickeln.

3.3.8. Für die Pflanzgebote gelten folgende Mindestpflanzqualitäten (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben enthalten sind):
Hochstämme: Mehrfach verpflanzt, Stammumfang 14-16cm, gemessen in 1m Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzt, 100/125 cm

3.3.10. Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei einer Breite der Pflanzfläche unter 2 m gelangen standortgerechte Arten. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kieter, ausgeschlossen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäumarten:	
Großkronige Bäume	
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alne glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguine
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Korneliskirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea

3.4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB)

3.4.1. Die Weiderbeete auf den Flurstücken 86/4 und 85/3 sowie die Feldgehölze auf den Flurstücken 88 und 122 sind zu erhalten.

3.4.2. Die Straßenbäume des Mittelweges (Planstraßen B und K) ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken sind durch Neupflanzung zu schließen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

3.4.3. Die Pappelreihe auf dem Flurstück 87 ist zur Nordgrenze von Buckhit 18 zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nicht zu ersetzen. Bei Lücken von mehr als drei Bäumen sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste, vorrangig Eiren (Alnus glutinosa) zu pflanzen.

3.4.4. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb eines um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

3.5. Zuordnung des Ausgleichs (§ 8a (1) BNatSchG)
Die Maßnahmen nach Nr. 3.1.1., 3.1.2., 3.1.4.-6., 3.3.5., 3.3.7. sind den Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die dabei zulässige Grundfläche lzw. die neu verlegte Verkehrsfläche.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Bauköper oder geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume weitestmöglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

4.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung der im § 2 Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche (aufgrund des Verkehrslärms) die Mindestanforderungen der DIN 4109, Tabl. 8 bis 10, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten. Aufhalmen hervor können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO-MV)

5.1. Anlab- und Mülltonnen sind dauerhaft so einzugrünen, dass sie nicht erwartbar sind.

5.2. Carportanlagen und Außenwände von Garagen sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, je 5 m Wandlänge bzw. je Carportgriffe ist mind. eine Pflanze zu verwenden. Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind durch eine mind. 0,8 m hohe Schnithecke einzugrünen.

5.3. Fassaden sind in hellen, Pastel, hellen Schlmauerwerk mit hellen Fugen oder Fachwerk mit Putzfeldern auszuführen. Rotes Ziegelmauerwerk, vorgesetztes brandsatz nicht erforderliches Fachwerk, Glasbausteine, Spiegelflächen, glänzende Materialien, die andere Werkstoffe imitieren, Kunststoffplatten, Metalle und in den Fassaden unzulässig.

5.4. Die Fassaden sind durch Gesimse, Fensterfaschen, farblich von der Fassade abgesetzte Fenster oder Balkone bzw. Loggien zu gliedern.

5.5. Die Dächer sind mit symmetrisch zur Gebäudelängsachse ausgebildeten Hauptschlfächen herzustellen. Die Dächer von Gebäudeteilen wie Loggien, Frontispizen, Gauben oder Veranden müssen ebenfalls jeweils symmetrisch zur Hauptachse des Gebäudeteils angelegt sein. Dachrechtrichte sind nicht zulässig.

5.6. Dachaufbauten (Gauben): Die Summe der Breiten aller Dachgauben auf einer Dachseite darf nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge. Der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 1/6 der Trauflänge nicht unterschreiten. Die Wiederaufbildungen ist ein entsprechender Abstand, gemessen an der engsten Stelle, zum Grat den Walmes einzuhalten. Je Dachseite sind nur Gauben eines Typs zulässig.

5.7. Sockelzone, die eine Fassadenlänge von 15 m überschreiten, sind durch Risalite mit Zwischgiebeln, Frontispize oder Loggien bzw. überdachte Balkonanlagen vertikal zu gliedern. Die Breite der vorgesetzten Gliederungselemente darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller vorgesetzten Gliederungselemente an einer Fassade darf höchstens 50% der Fassadenbreite betragen.

5.8. Mehrgeschossige Gebäude sind mit bis zu 30° geneigten Sattel- oder Walmdächern und einer Firstrichtung des Hauptdaches parallel zur Straßenachse herzustellen. Ausnahmen können aufgrund baugeschichtlich anderslautender Befunde zugelassen werden.
Eingeschossige Gebäude entlang der Rbnitzer Straße bzw. der Straße zur Seebrücke sind mit 45-50° geneigten Satteldächern mit Firstrichtung parallel zur Straßenachse herzustellen. Die Firstrichtung zur Straßenachse herzustellen. Für die Dächer von Veranden sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Mansardzächer sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.9. Die vorderen und seitliche Dachüberstand von mehrgeschossigen Gebäuden muss mindestens 0,5 m, horizontal gemessen von der Außenkante der zugehörigen aufgehenden Fassade, betragen. Die Traufunterseit ist mit schlitzlosen, zimmermannsmäßig verzierten Spannriegeln auszubilden. An den Giebelseiten ist der Dachüberstand mit zimmermännisch verzierten Pfettenköpfen oder eine hohenwertige baukonstruktive Gestaltung (z.B. Holzmaßwerk) vorzusehen.

5.10. Die Fassaden sind als Lochfassade auszubilden.
Horizontale Reihungen mehrerer Fensterelemente sind nur für Verandavorbauten (auch in den Obergeschossen) zulässig. Fensterschlüsse über mehrere Fassaden sind unzulässig.
Fensterschlüssen müssen in horizontalen und vertikalen Achsen gezogen sein. Abweichungen hervon sind nur zulässig, wenn der Symmetrie der Gesamtfassade gewahrt bleibt.
Fensterflächen müssen in der Regel mindestens 1,5 mal so hoch wie breit im rechteckigen Format haben; der Brüstbereich kann auch als Rundung (Stichbogen) ausgebildet sein. Fassadenöffnungen müssen allseitig von Wandflächen in einer Breite von mind. 0,36 m umgeben sein.

5.11. Die Brüstern und Sohlenbänken von mehrgeschossigen Gebäuden sind durch profilierte, plastischhervorstretende Gesimsbänder und Fensterfaschen zu gliedern. Eine hervon abweichende zeitgenäße Interpretation der Gliederungselemente nach Form und Material ist als Ausnahme zulässig, wenn die bezweckte Plastizität und Gliederungswirkung ausreichend erfüllt wird.

5.12 Fenster sind als einer Breite von 0,8 m mindestens durch eine 8 bis 10 cm breite Senkrechtsprosse und ab einer Breite von 1,10 m durch zwei Mittelprofilen oder einen Stulp verkleidet zu gliedern. Ab einer Breite von 1,2 m ist eine horizontale Gliederung durch Sprossen oder Stulp ab einer Höhe von 0,80 m einer Höhe von 1,0 m vorzusehen. Bei Gliederungen durch Sprossen ist bei Fenstern mit Isolierglas ein Scheibenzwischenraum von mind. 18 mm zu gewährleisten. Sprossen dürfen mit Ausnahme von Satz 1 eine Breite von 36 mm nicht überschreiten, sie können als Wiener Sprosse ausgebildet sein.

5.13 Die Brüstungsfelder von Balkongeländern sind mit vertikalen Holz oder Metallstäben zu füllen oder in höhenwertige baukonstruktive Gestaltung auszuführen (Holzmaßwerk, Schmiedeeisen). Geschlossene Teilen sind nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden bei anders lautenden historischen Befunden.

5.14 Von den Festsetzungen Nr. 5.5., 5.7., 5.13 sind Ausnahmen zulässig
- an Baudenkmalen, soweit eine denkmalgerechte Zeitmäßigkeit dies erfordert und
- an sonstigen Gebäuden für solche Gebäudeteile, die von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6