

TEIL B - Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs.3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 7 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

Ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen und Carports die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, um bis zu 5,0m überschreiten, wenn der erforderliche Stauraum bzw. eine Vorgartenfläche von mindestens 3,0m erhalten bleiben.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen §9 (1) Nr.25 und (6) als Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes

Gemäß § 9 (1 a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Einriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

4.1

Die ausgewiesenen Dorfrandbegrünungen sind mit standortgerechten und einheimischen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

4.2

Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Dorfrandbegrünungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² zu realisieren. Als heimische Gehölze gelten:

Sträucher:

Weißdorn *Crafaegus monogyna*, Schlehe *Prunus spinosa*, Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*, Hundsrose *Rosa canina*, Holunder *Sambucus nigra*, PFLANZGRÖSSE 60- 100 cm

Bäume:

Feldahorn *Acer campestre*, Birke *Betula pendula*, Heimbuche *Carpinus betulus*, Eberesche *Sorbus aucuparia*
PFLANZGRÖSSE 150 - 200 cm

4.3

Die Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten.

4.4

Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wasserbindende Decken auszubilden.

Örtliche Bauvorschriften

gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr.2 "Dorf Ilow"

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° - 50° bzw. in den WA-3 und WA-5 Gebieten sind Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 15° - 27° zulässig. Lasierte Dachziegel in blauen und grünen Farbönen sind nicht zulässig.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Baulen mit nicht glänzender Oberfläche
 - Holzverschalung
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas, Holz und Metall zulässig
-

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen oder durch Hecken abzupflanzen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Pergolen zu umschließen.

4. Garagen / Carports

Bei direktem Anbau der Garagen / Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.

Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.

Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 1,20 m Höhe einen solchen Abstand zum Nachbargrundstück zu halten, dass für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen. Anpflanzungen, die über die zulässige Höhe oder den zulässigen Abstand hinausgewachsen sind, sind auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks auf die zulässige Höhe oder den zulässigen Abstand zurückzuschneiden, wenn der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte sie nicht beseitigen will.

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material sind bepflanzen Holzwände oder Hecken zulässig.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. §11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.