

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den gemäß §4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung dürfen maximal 2,0 m über die Dachhaut hinaustreten.

### 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,70 m zulässig.
- 3.2 Die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Hausanschlussstationen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld 10) ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 69 m zulässig. Bei einer Gebäudelänge von mehr als 50 m ist der Baukörper durch mindestens zwei Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern.

### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 4.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15,50 m und im WA 3 auf 19,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der an das jeweilige Baufeld angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

### 5. Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 und Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Gebäude im 1., 2. und 3. Geschoss jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig. In den 4. Geschossen ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

### 6. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 6.1 In der Planstraße sind innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze ausschließlich offene PKW - Stellplätze zulässig. Die mit GSt gekennzeichneten Stellplätze sind zugunsten der jeweils angrenzenden Baufelder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 festgesetzt.
- 6.2 Für das Baufeld 7 sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.
- 6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Die zusätzliche Errichtung ebenerdiger, offener Stellplätze ist zulässig.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den Baufeldern 6, 7 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Seite nicht zulässig..
- 7.2 Bei Wohnungen, die überwiegend im Lärmpegelbereich IV liegen (Baufelder 5, 6 und 7, sowie das nördliche Drittel des Baufeldes 10) ist in mindestens einem Aufenthaltsraum, bzw. ab drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung in mindestens zwei Aufenthaltsräumen, eine besondere Fensterkonstruktion, oder eine andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorzusehen, welche bei Teilöffnung (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schalldämmwert von mindestens 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume mit einem Außenwohnbereich nach Festsetzung 7.3 werden als Aufenthaltsräume mit besonderer Fensterkonstruktion gewertet.
- 7.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) im Lärmpegelbereich IV sind an Gebäudeseiten, welche zur Hamburger Allee ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, sowie alle sonstigen Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, sind durch seitliche Abschirmungen in Richtung Hamburger Allee, zu schützen.
- 7.4 Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III, sowie alle Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdungs-dämpfungsmaß ausgestattet sind.
- 7.5 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Wohnungen	Büroräume
		R`w,res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für die von der Hamburger Allee abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

- 7.6 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.5 kann abgewichen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert.

## II GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 An den festgesetzten Pflanzorten sind gemäß nachstehender Auflistung standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- Pflanzort Lindenallee an der Hamburger Allee:
  - Schließung einer vorhandenen Lücke durch Pflanzung einer Linde, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
- Pflanzorte entlang dem Fußweg gegenüber der Tiefgarageneinfahrt Baufeld 10; innerhalb der Stellplätze entlang der Planstraße sowie an der Cottbuser Straße:
  - Pflanzung von rosa blühenden, kleinkronigen Zierkirschen (Prunus serrulata „Pink Perfection“), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte auf der Ostseite des Baufeldes 10 entlang der vorhandenen Stellplätze:
  - Pflanzung von weißblühenden Zierkirschen mit schmaler Krone (Prunus hillieri „Spire“), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte innerhalb der Baufelder 1 - 9:
  - Pflanzung von regional typischen Obstbäumen historischer Sorten, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm oder sonstige kleinkronige, blütentragende Laubbäume z.B. Zierkirschen oder -pflaumen (Prunus serrulata „Pink Perfection“, Prunus hillieri „Spire“ Prunus cerasifera „Nigra“ u.ä.), Stammumfang 16 - 18 cm. Die Baumstandorte können auf dem Grundstück verschoben werden, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

- 1.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Böschung entlang der Hamburger Allee ist ein naturnaher Laubgehölzstreifen durch Umbau des vorhandenen, überwiegend aus Nadelgehölzen bestehenden Gehölzstreifens zu entwickeln. Die Nadelgehölze sind zu entnehmen.

- Pflanzliste

Im unteren straßenzugewandten Böschungsbereich:  
Kleinbleibende Spiersträucher (Spiraea bumalda)

In den oberen Böschungsbereichen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii, Amelanchier ovalis

Qualität: mind. verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

- 1.3 Innerhalb der auf den einzelnen Grundstücken festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß nachstehender Auflistung Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

#### 1.3.1 Baufelder 1 - 9:

- Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Stellplätzen bzw. zur Planstraße sind einreihige Hainbuchenhecken (Carpinus betulus), Qualität 100 - 125 cm anzupflanzen und als geschnittene Hecken (Breite 1,0 m) mit einer Schnitthöhe von max. 1,20 m zu pflegen.
- Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den einzelnen Baufeldern sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütentragenden Laubsträuchern der Arten Spierstrauch (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen.

#### 1.3.2 Baufeld 10:

- An der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütentragenden Laubsträuchern der Arten Spierstrauch (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen

#### 1.3.3 Baufelder 1 - 5:

- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1 - 5 ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke (Breite 3,0 m) aus Laubsträuchern überwiegend heimischer Arten (mind. 65% Anteil) anzupflanzen. Es gilt die Pflanzliste nach II, 1.3, obere Böschungsbereiche.

- 1.4 Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind dauerhaft zu begrünen.

### 2. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen in den Lebensraum von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Für die sich in der Zwischenhalterung befindlichen Individuen ist eine 9,383 m<sup>2</sup> große Ersatzfläche in der Gemarkung Settin, Flur 1, Flurstück 108/1 anzulegen und zu einem für Zauneidechsen geeigneten Lebensraum zu entwickeln. Nach Feststellung der Besatzmöglichkeit sind die Zauneidechsen dort auszuwildern.

## III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Als Dachform sind flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
2. Die Fassadenflächen sind als Putzflächen in hellen Farbtönen auszuführen. Der Schwarz-Bunt-Anteil darf nach dem Farbcode des Natural-Color-Systems (NCS) nicht mehr als 25 % betragen. Auf 20 % der jeweiligen Fassadenfläche können zur Gestaltung andere Materialien verwendet werden.
3. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit ca. 25% Fugenanteil auszuführen.

## IV HINWEISE

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet.
3. In den Baufeldern 05, 06, 07 und 10 sind Ansaugöffnungen für Lüftungseinrichtungen auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeseite möglichst zu vermeiden.
4. Im Baufeld 10 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeseite möglichst zu vermeiden.