

# Stadt Pasewalk - Bebauungsplan Nr. 04/92 "Waldweg / An der Rosa-Luxemburg Straße"

## Textliche Festsetzungen Teil B

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg-Vorpommern

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1, S.58)

### Textliche Festsetzungen

- 1.)  
Gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 2.)  
Gemäß § 9(1) Nr.3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.
- 3.)  
Gemäß § 9(2) BauGB darf die Erdgeschoßfußbodenfläche nicht höher als 0,30 m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe ü. NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen (untere Hangseite).
- 4.)  
Gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für "das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", landschaftstypische Laubbäume, Laubhecken und Laubsträucher, z.Bsp. Buchen, Liguster, Linde, Eiche u.a. zu pflanzen.  
  
Qualitätsanforderungen hierzu :  
Starkbaum: 20-25cm Stammumfang in 1,30m Stammhöhe, 3x verpflanzt mit Ballen  
Baumart : Linde, Birke; Kastanie und Spitz- oder Bergahorn  
Kronenansatz mind. bei 1,6m über Erdboden, Kronenaufbau in natürlicher Wuchsform; kein Krüppel-, Zier- oder sonstiger Minderwuchs, kein Kopfbaum  
Sicherung mit Dreibeck, Baumgurt und Verblüßschutz
- 5.)  
Gemäß § 9(1) Nr.25b BauGB sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten oder im ursprünglichen Charakter weiterzuentwickeln.
- 6.)  
Gemäß § 9(1) Nr.25a und (4)BauGB, i.V. mit § 86 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von max. 1,20m in Form von Zäunen und dichtwachsender Hecken zulässig. Zur Sicherung der Hecken dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden.  
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen bis 1,80m zulässig.  
Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Mauern.
- 7.)  
Für das Baufenster des Flurstückes 14/Flur 25 an der Straße Maikäferweg sind folgende Auflagen des Landkreises Uecker-Randow zu beachten :  
- Die vorhandenen drei jungen Stieleichen sind rechtzeitig umzusetzen  
- Der Eingriff im Heckenstreifen ist 1 : 0,5 auszugleichen. Es sind auf der gesamten Fläche 48 Stück einheimische standorttypische Sträucher zu Strauchgruppen (3 Einzelsträucher = 1 Strauchgruppe) zu setzen. Ein Ausweichstandort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
- Anpflanzung von mind. 2 einheimischen standorttypischen Straucharten (Empfehlung Schlehe, Stachelbeere, Hundsrose, Schneebeere)  
- Die Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
- Nachfolgende Mindestanforderungen sind einzuhalten :  
2 x verpflanzt ohne Ballen, in einer Pflanzgröße von 60 - 100 cm, fachgerechtes Einschlämmen

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 83 LBauO

#### 1. Fassaden

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in Verblendmauerwerk oder in Putzflächen zu erstellen, helle Pastelltöne sind zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig. Ein Höhenvorsprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,50m markiert werden.

#### 2. Dächer

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun, sowie anthrazit. Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.

Für untergeordnete Bautelle, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.

Ausnahmsweise werden auch begrünte Dachflächen zugelassen. Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max.50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50m. Die Dachhaut der Gauben muß - senkrecht gemessen - mindestens 1,00m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

#### 3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Baukörper integriert sind.

#### 4. Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen, oder es sind feste Schränke vorzusehen.

#### 5. Antennen

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

#### 6. Für die vorhandene Bebauung besteht die Möglichkeit, die jetzige Dachform (Flachdach) als Sattel- bzw. Walmdach umzubauen.

#### 7. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Für die Bepflanzung des Einzugsbereiches Orchideenwiese wurde vom Amt für Naturschutz eine Pflanzenliste mit hiesigen Bäumen und Sträuchern erarbeitet. Diese gilt als Anlage des Bebauungsplanes.