

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 15 und 22 BauNVO)
 - 1.1 In reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
 - 1.2 In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
 - 1.3 Im Mischgebiet ist die Nutzung nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
 - 1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB ist aus besonderen städtebaulichen Gründen für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 und für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bis WA 7 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Gebäudeeinheit beschränkt.
 - 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im MI-Gebiet sind Gebäude und Hausgruppen mit einer Länge über 50 m zulässig.
2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 und in den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nicht in Kellergeschossen. Für jedes Grundstück sind max. 2 Stellplätze oder Garagen zulässig.
 - 2.3 Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind nur Gemeinschaftsgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässig. Die einzelnen Garagenanteile sind den Grundstücken zuzuordnen.
3. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
 - 3.1 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Eingriffe im Bereich der Kronentraufe sind nur für die im Plan dargestellten Wegebaumaßnahmen zulässig.

- 3.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind die nachstehend aufgeführten Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind nicht punktgenau festgesetzt. Geringe Abweichungen bis 5 m in alle Richtungen sind mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bäume zulässig. Entsprechend der Kennzeichnung im Plan sind vorzusehen:
An der Karl-Liebknecht-Straße Vervollständigung der vorhandenen Lindenallee (*Tilia cordata*).
Entlang der Löcknitzer Straße sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen aus Silberweiden (*Salix alba*, *Salix alba* "Liempde") oder Zitterpappeln (*Populus termula*) zu pflanzen. Entlang des Fußweges sowie im westlich des reinen Wohngebietes WR 1 gelegenen Quellgebietes sind Kopfweiden (*Salix alba*) in Gruppen von 2 bis 3 Bäumen zu pflanzen.
Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1.30 m vom Erdboden aus.
- 3.3 Auf jedem Baugrundstück ist mind. einer der nachfolgend aufgeführten groß- oder mittelkronigen Laubbäume zu pflanzen:
Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*),
Eiche (*Quercus robur*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*, *Prunus avium* "Plena"),
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*, *Aesculus x carnea*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).
Wahlweise kann auch ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden.
Stammumfang mind. 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1.30 m vom Erdboden aus.
- 3.4 Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Sträucher aus der nachfolgenden Auswahl zu pflanzen:
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Schneeball (*Viburnum opulus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Johannisbeere (*Ribes nigrum*).
Es sind mind. 2 x verpflanzte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der Anwachsphase gegen Vertritt und Verbiß einzuzäunen.
- 3.5 Die Gemeinschaftsgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind auf den Rückseiten mit einem der nachfolgend aufgeführten Rank- oder Klettergehölzen zu versehen:
Efeu (*Hedera helix*),
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*),
Geißblatt (*Lonicera henryi*),
Waldrebe (*Clematis vitalba*).
Pflanzdichte mind. 1 Pflanze je m.
Die Garagendächer sind mit Sedum-Arten bei einer Substratstärke von 2-3 cm zu begrünen.
Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
4. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATURLANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- 4.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen nördlich des Mühlbaches sind mit einer dem Standort angepaßten Rasen-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

- 4.2 Der nördlich des Friedrich-Ludwig-Jahn-Weges verrohrte Abschnitt des Mühlenbaches ist zu entrohren, das Gewässerprofil ist dem vorhandenen offenen Bachlauf anzupassen.
- 4.3 Die Quellbereiche westlich des reinen Wohngebietes WR 1 und des allgemeinen Wohngebietes WA 7 sind mit ihrem Umfeld zu erhalten. Der Quellbereich westlich des Gebietes WR 1 ist durch einen einfachen Koppelzaun vor einem Betreten zu schützen.
- 4.4 Der das Quellwasser aus dem westlich des Gebietes WR 1 abführende Graben ist unter der Planstraße mit einem Rohr mit Maulprofil zu verrohren.

5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM WASSERRÜCKHALT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 5.1 Auf Privatgrundstücken mit geeignetem Boden ist das anfallende Oberflächenwasser zu versickern.
- 5.2 Das aus Flächen mit nicht versickerungsfähigem Untergrund anfallende Wasser sowie das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist in entsprechend aufgeweiteten Gräben oder anzulegenden naturnahen Mulden zurückzuhalten und anschließend dem Mühlenbach zuzuführen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 6.1 Die Verkehrsflächen im Plangebiet mit Ausnahme der Fahrstraßen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen wie folgt:
Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke,
Stellplätze und Zufahrten aus Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil oder Öko-Sickerpflaster.

7. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 7.1 Die Erschließungsstraßen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, soweit dem nicht technische Vorgaben entgegenstehen.
- 7.2 Die baulichen Anlagen in den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten dürfen mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50 cm über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Straßenkrone, gemessen in der Mitte des Grundstücks.
- 7.3 Die Höhe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und von Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die mittlere Höhe über Gelände.

8. FLÄCHEN EINGESCHRÄNKTER NUTZUNG

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke ist jede sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

9. EINFRIEDIGUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO M-V)

9.1 Einfriedigungen an der Straße oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als Holzzäune mit Lattung oder als Laubholzhecke auszuführen, z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*). Mindestpflanzengröße 80 cm.

9.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich 70 cm und an den rückwärtigen sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen außerhalb der Bereiche zwischen Gebäude und Straße 120 cm nicht überschreiten.

10. ABFALLBEHÄLTER UND ANLAGEN FÜR DIE ENERGIEVERSORGUNG (§ 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO M-V)

10.1 Bewegliche Abfallbehälter und oberirdische Anlagen für die private Energieversorgung (z.B. Tankanlagen) sind durch Sichtschutzanlagen oder Pflanzung vor Straßeneinsicht zu verdecken. Sie können auch ins Gebäude integriert werden.

11. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 86 Abs.1 und 4 LBauO M-V)

11.1 In den allgemeinen Wohngebieten und den reinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer als Satteldach mit oder ohne Krüppelwalm in der jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Dachneigungen sind beidseitig gleich bis zum First auszubilden.
Im Mischgebiet sind nur Flachdächer mit einem Gefälle bis 5 Grad zulässig.

11.2 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und in den übrigen Wohngebieten in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

11.3 Die Gestaltung der Außenwände ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 mit Putz in heller Farbgebung vorzunehmen. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die Fassaden aus roten Verblendziegeln herzustellen.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 sind die Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite anzuordnen.