

## **Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB**

1.1 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet sind ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig (§ 1 (7) BauNVO). Diese gilt nicht für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.4 In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 (2) Nr. 2 BauGB) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 (2) BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.5 In den Kerngebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

1.6 In den Kerngebieten können Sonstige Wohnungen (§ 7 (2) Nr. 7 BauGB) ab dem 2. Obergeschoss zugelassen werden.

### **2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB**

2.1 Für das festgesetzte Parkhaus gilt eine Traufhöhe von 14 m entlang der Gesamtbreite an der Geschwister-Scholl-Straße (§ 16 BauNVO).  
Textziffer 6.4 ist entsprechend anzuwenden.

2.2 Für Fahrstuhl- und Treppenhäuser und für notwendige Dachaufbauten für die Gebäudetechnik ist eine Höhe der baulichen Anlage von 2 m als Höchstmaß über den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Oberkanten zulässig.

Für das festgesetzte Parkhaus kann für Fahrstuhl- und Treppenhäuser unter Einbeziehung der Fahrstuhltechnik eine Höhe der baulichen Anlage von 3,5 m als Höchstmaß über der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Ausnahmen von diesen Höchstmaßen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Höchstmaße zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Gebäudenutzung führen würde (§ 16 BauNVO).

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) 2 BauGB**

3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten abweichenden Bauweise gilt als einseitige Grenzbebauung. Es muss an die seitliche Grundstücksgrenze des Parkhausgrundstückes herangebaut werden.

3.2 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

3.3 In den Kerngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) und (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 (1) 24 BauGB

4.1 Der Anteil der Öffnungen im festgesetzten Parkhaus darf höchstens 1/3 der Wandflächen betragen.

Bei Ausnutzung der zulässigen Oberkante kann das oberste Geschoss als offenes Parkdeck gestaltet werden.

4.2 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte gesamte Mischgebiet, das gesamte Kerngebiet südlich der Geschwister-Scholl-Straße beziehungsweise östlich der Mecklenburgstraße und die dargestellten möglichen Baugrundstücke mit der Nummerierung (1) und (2) sowie die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ werden als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 24 BauGB werden passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden und für schallgedämpfte Lüftungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen festgesetzt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereiche IV und V sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen.

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R`w, res) der Außenbauteile und der schallgedämpften Lüftungen beträgt:

Lärm-Pegel-bereiche	„Maßgeblicher Außenlärm-Pegel“ dB (A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. R`w, res des Außenbauteils In dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

4.3 Rampenbelag einer Parkdeckzufahrt (hier: mögliche Parkdeckzufahrt für das Kerngebiet südlich der Geschwister-Scholl-Straße) ist in Asphaltbauweise auszuführen.

4.4 Die Brüstung einer Parkdeckzufahrt (hier: mögliche Parkdeckzufahrt für das Kerngebiet südlich der Geschwister-Scholl-Straße) ist in einer Höhe von mind. 2 m auszubilden.

---

**5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB**

5.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Baumarten zulässig:

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“:

Roßkastanie entlang der Graf-Schack-Allee und Gemeine Esche entlang der Geschwister-Scholl-Straße.

5.2 Entlang der Ostseite der Mecklenburgstraße sind in einer Reihe und möglichst in gleichen Abständen parallel zum MK-Gebiet mindestens 6 Krimlinden und vor der Hausnummer 63 mindestens 3 Krimlinden zu pflanzen.

**6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

6.1 In den Kerngebieten sind durchlaufende Fassaden- und Dachlängen auf höchstens 30 m zu begrenzen; danach hat eine Zäsurbildung (Fassadensprünge mit entsprechender Dachflächengestaltung) zu erfolgen. Fahrstuhl- und Treppenhauskörper sind als Gliederungselemente zulässig.

6.2 In den festgesetzten privaten Grünflächen sind befestigte Grundstückszufahrten je Grundstück bis zu einer Breite von 3 m und befestigte Grundstückszuwegungen je Grundstück bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Dieses gilt nicht, wenn eine gemeinsame Grundstückszufahrt und -zuwegung geschaffen werden kann. In diesem Fall ist nur eine Breite von 3 m zulässig.

6.3 Notwendige Dachaufbauten für die Gebäudetechnik sind mindestens 2 m zurückversetzt vor der Gebäudeoberkante bei Flachdachgebäude oder von der Traufkante bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen zu errichten.

6.4 Der Höhenausgleich zwischen der straßenseitig festgesetzten Oberkante und Traufhöhe bei dem festgesetzten Parkhaus ist in Form einer Abwalmung zu gestalten. Die Abwalmung ist mit einer Neigung von mindestens 60° zu gestalten.

**Nachrichtliche Übernahmen nach (§ 9 Abs. 6 BauGB) i.V.m. DSchG M-V**

Vor Beginn der Bauarbeiten sowie nach Abnahme des Mutterbodens sind archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Während der gesamten Tiefbauarbeiten sind baugleitende archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Es ist einvernehmlich ein Maßnahmenplan mit dem Landessamt für Bodendenkmalpflege festzulegen.

