

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die strassenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschoß.

- Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

- Gebäudehöhe**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO))

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m und die zweigeschossiger Gebäude 8,5 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauafhigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.

Steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite $\geq 1,0$ m kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden (sh. Nebenzeichnung).

Als oberer Bezugspunkt gilt:
- Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

- Grundstückszufahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt bis max. 3,50 m Breite zulässig, wenn dazu ein Gehweg oder ein Baum- und Parkplatzstreifen gequert werden muss. Für alle anderen Grundstücke ist eine doppelt breite Zufahrt von 5,0 m zulässig.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

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

In der umgrenzten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die "nordwestlichen" Aussenbauteile der Gebäude gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden. Fenster von Schlafräumen an den "nordwestlichen" Gebäudeseiten sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61 bis 65	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB	30
		35	

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen, festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig mit folgender Ausnahme: Zäune mit Maschenweiten größer 2 cm.

- Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

A1 - Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

Entlang der Planstraßen A, B und C sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist eine mind. 12 m² große Pflanzfläche vorzubereiten. Die Flächen sind durch Hochborde einzufassen und so vor dem Überfahren zu sichern. Für die Hochstämme ist ein Kronenansatz von 2,2 m zu gewährleisten.

Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Normen 18915-18916 zu pflanzen.

Anzahl: 54 Stück Hochstämme
Gehölzart: - Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland')
- Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')
- Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
- Hybrid-Ulme (Ulmus Hybr. 'Dodoons')

Pflanzqualität: Hochstamm; 18-20 cm StU.; 3 x v.; m. B.; Sicherung mit Dreibock und Bindung

A2 - Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Plätzen/Grünanlagen

Am Kinderspielplatz wird im Süden und Osten die Pflanzung von fünf Gehölzgruppen mit einer Fläche von jeweils 15 m² aus standortgerechten Sträuchern (3 m x 5 m breiter Pflanzstreifen) festgesetzt.

Gehölzart: - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzqualität: 60 - 100 cm hoch; 2 x v.; o. B

Auf dem Kinderspielplatz ist ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Anzahl: 1 Stück Hochstamm
Gehölzart: - Ginkgo (Ginkgo biloba)
Pflanzqualität: Hochstamm; 18-20 cm StU.; 3 x v.; m. B.; Sicherung mit Dreibock und Bindung

Im nördlichen Plangebiet wird eine 584 m² große Grünfläche angelegt. Die Fläche ist mit Rasenansaat zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche ist ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Anzahl: 1 Stück Hochstamm
Gehölzart: - Ginkgo (Ginkgo biloba)
Pflanzqualität: Hochstamm; 20-25 cm StU.; 4 x v.; m. B.; Sicherung mit Vierbock und Bindung

Im südöstlichen Plangebiet wird eine 2.500 m² große Grünfläche angelegt. Die Fläche ist mit Rasenansaat zu begrünen. Zum Gosewinkler Weg ist die Grünfläche mit einer 0,7 m hohen Trockenmauer aus Gabionen einzufassen.

Mittig ist eine Baumgruppe aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Anzahl: 3 Stück Hochstämme
Gehölzart: - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')

Pflanzenabstand: 15 m

Pflanzqualität: Hochstamm; 18-20 cm StU.; 3 x v.; m. B.; Sicherung mit Dreibock und Bindung

Am Gosewinkler Weg und an der südlichen Plangebietsgrenze ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortgerechten Straucharten zu pflanzen.

Anzahl: 167 Stück
Gehölzart: - 45 Stck. Heckenrose (Rosa canina)
- 30 Stck. Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- 30 Stck. Weißdorn (Cataegus monogyna)
- 32 Stck. Salweide (Salix caprea)
- 30 Stck. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität: 60 - 100 cm hoch; 2 x v.; o. B

An der südlichen Plangebietsgrenze sind 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Anzahl: 4 Stück Hochstämme
Gehölzart: - Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzqualität: Hochstamm; 16-18 cm StU.; 3 x v.; m. B.; Sicherung mit Dreibock und Bindung

A3 - Heckenpflanzung im südlichen Plangebiet (Abgrenzung zum Garagenkomplex)

Auf einer Fläche von 1562 m² wird im südlichen Plangebiet eine zweireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

Gehölzart: - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambuca nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)

Pflanzenart: Breite von 3 m bis 5 m; zweireihig

Pflanzqualität: 60 - 100 cm hoch; 2 x v.; o. B.

- Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Fassadengestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für die Gebäude innerhalb der Baufelder **(1B)** und **(2)** sind nur helle mineralische Außenfassaden zulässig.

Für die innerhalb der Baufelder **(1A)** gelegenen Gebäude sind neben hellen Außenfassaden auch Mauerwerk, farbiger Putz oder Holz (Holz in einem Verhältnis bis zu max. 30% der Wandhauptflächen) zulässig.

Der Schwarz-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-Systems (NCS) nicht mehr als 20% betragen. Bis zu 15% der Fassadenfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.

- Dachgestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für alle baulichen Anlagen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen, anthrazifarbenen und schwarzen Dachziegeln bzw. Dachpfannen und bituminösen Eindeckungen der vorgenannten Farbscala auch nicht reflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.

Diese Einschränkung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude, Carports und Garagen. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

- Gestaltung von Garagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.

- Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig.

Holzzäune und Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Für naturschutzrechtlich in der Planzeichnung festgesetzte Hecken und Gehölzstreifen sind abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V auch Höhen von mehr als 2,0 m genehmigungsfrei.

- Einfahrten/Verkehrsgrün**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Verschiebung der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmalschutz**
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde 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 eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

- Bauökologie**
(Hinweise)

Zur Ausleuchtung der privaten Bauflächen des Wohngebietes werden aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht empfohlen.

- Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i.V. mit Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I-IIIB verboten.

Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung werden nicht in Aussicht gestellt.

Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RIS1Wag) zu erfolgen. Die Gründungssohle der Gebäude (UK Fundament) muss mind. 2 m über dem Grundwasserspiegel des jeweiligen Baugrundstückes liegen. Dies ist nachzuweisen.

Im Plangebiet ist u.a. verboten: - die Anlage von eigenen Brunnen
- der Betrieb von Ölheizungsanlagen
- der Einbau von Recyclingmaterial.

Kupfer-, zink- und bleigedckte Dachflächen sind zum Schutz des Gewässers mit einer geeigneten Beschichtung zu versehen.

- Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muß bei Erdarbeiten gerechnet werden.

- Alllasten**

Punktuale Bodenkontaminationen außerhalb der als Alllastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereiche können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Alllasten zuständige Umweltamt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

- Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. diese Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverranggebiet.

