

## **Teil B: Text**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (8) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

#### **2. Gebäudehöhen**

(§ 9 (1) Nr. 1, § 18 (2) Nr. 4 und § 16 BauNVO)

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe zweigeschossiger Gebäude darf 8,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

#### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons bis 9 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4. Garagen, Carports/Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze für die eingeschossige Wohnbebauung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Gebieten mit der Festsetzung Hausgruppe sind Garagen unzulässig. Für die Hausgruppe A und B sind Carports und Stellplätze nur innerhalb des Gemeinschaftsstellplatzes zulässig. Garagen sind ausgeschlossen.

Innerhalb der Fläche „Anger“ sind öffentliche Stellplätze nicht zulässig.

#### **5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### **6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken entfallende Niederschlagswasser ist auf diesen vollständig zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Leitungssystem dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zu versickern.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In der Fläche „Waldfriedhof“ sind Nachtarbeiten im Zentrum von 22.00 – 6.00 Uhr nicht zulässig. Die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle B 106 gerichteten Gebäudefronten mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen die zum Schlafen dienen an Gebäudefronten angeordnet für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schalldämmten Lüftungselementen

versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R 'w'res der gesamten Bauhülle garantieren.

In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R 'w'res einzuhalten.

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

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R 'w'res erl. in dB	
Lärmpegelbereich	Wohnräume
III	35
IV	40

## II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

### 1. Öffentliche Grünflächen

#### Verkehrsgrün

Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste pflanzen. Die Pflanzung der Bäume an den Verkehrsflächen erfolgt laut Planzeichnung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Parkstellflächen sowie der Erschließung. Die Größe der unbefestigten Baumscheiben muss mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen.

#### Öffentlicher Parkplatz

Je angefangene 4 offene Stellplätze ist innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzflächen mindestens ein großkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste in eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen.

Im rückwärtigen Bereich sind die offenen Stellplatzflächen durch einreihige Schmitheckenpflanzungen (3-4 Pflanzen/lfm) aus Gehölzen der Pflanzliste (Qualität leichter Heister, Höhe 80 – 100 cm) dicht abzugrünen.

### 2. Pflanzpflicht auf privaten Flächen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nichtüberbaubarer Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 3. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die den Anforderungen der BaumSchVO Schwerin entsprechenden, geschützten Gehölze sowie die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Einzelbäume bzw. Flächen in Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder natürlichen Abgangs wertgemäß mit Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

#### Pflanzliste

Bäume kleinkronig auf öffentlichen und privaten Flächen

Bezeichnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus corluna	Baumhasel
Padus avium	Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Auf privaten Flächen  
auch Obstbaumhochstämme

Bäume großkronig auf öffentlichen und privaten Flächen

Bezeichnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Schnitthecken

Bezeichnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sträucher

Bezeichnung

Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (1) Nr. 4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung der Wohngebäude in den Hausgruppen A und B darf 15 Grad nicht überschreiten.

#### 2. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

(§ 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V)

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Carports sind nur aus Metall oder Holz zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Für die Außenwandgestaltung der Garagen ist das Material der Hauptgebäude zu wählen.

Wege und Stellplätze sowie Grundstücksein- und -zufahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten. Dabei ist eine Befestigung bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

#### 3. Einfriedung

(§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedung zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen (keine Niedergehölze) und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Zäune und Hecken dürfen max. 1,20 m hoch sein.

#### **IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen**

(§ 9 (6) BauGB)

##### **Bodendenkmalschutz**

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmale ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglicher Beeinträchtigung wirksam zu schützen.

Innerhalb der Fläche „Waldfriedhof“ befindet sich ein tagsüber arbeitender Steinmetzbetrieb. Aus seinen Betriebsflächen werden zeitweise lärmintensive Arbeiten (Schneiden, Schleifen, Stämmen) im Freien durchgeführt. Die dabei auftretenden Schallimmissionen liegen im Mittel unterhalb des Orientierungsrichtwertes von 55 dB (A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im nördlichen Bereich der an die Fläche „Waldfriedhof“ angrenzenden Wohnbaufläche kann es bei besonders lauten Arbeiten zu Überschreitungen kommen. Diese Überschreitungen sind von kurzer Dauer und nach allgemeiner Rechtsprechung zumutbar.

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 (1) Nr. LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

