

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung nicht zulässig.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 m² Grundfläche sowie Terrassen zulässig.

3. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Flächen für Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Abfallbeseitigung ist je ein Wertstoffbehältersystem anzulegen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 - 4 sind mit Gehölzinseln als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 -7 sind als Brache mit Ruderalgesellschaften zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 8 + 9 sind durch Sukzession als Gehölzflächen zu entwickeln. Zur Initiierung ist mindestens 1/3 der Fläche mit Sträuchern anzupflanzen.

Die Pflanzfläche Nr. 11 (Mühlenberg -Kuppe) ist als Feldgehölz anzulegen.

Die Sölle sind mit einer $\geq 3,0$ m breiten dichten Hecke in einem Regelabstand von ca. 3,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen abzapflanzen.

Der Fußweg in der 5,0 m breiten Abstandsfläche entlang der Feldhecke ist in einer Breite von 1,50 m mit einem Abstand von 3,0 m (ab Krautstreifen Hecke) in wassergebundener Bauweise auszuführen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Anlage ist 6,0 m über Oberkante der Fahrbahn B 106. Der Fußpunkt des Erdwalls hat den Abstand von 9 - 10 m. Der Achsabstand von Straße B 106 zur Lärmschutzanlage (Krone) ist 23 m - 26 m. Das Schalldämmmaß beträgt an der Lärmschutzanlage mindestens $R_{w, res.} = 20$ dB (A).

In den Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen) sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Dachgeschosse auf den der Straße B 106 zugewandten Seiten Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von 30 dB (A) einzubauen. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Entlang der Planstraßen A und B ist straßenbegleitend eine einseitige Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Parkstellflächen sowie der Erschließung mit einem Regelpflanzenabstand von 8,0 m bis max. 12 m vorzusehen.

Im Taufbereich der zu pflanzenden Bäume ist für die kleinkronigen Bäume eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum und für großkronige Bäume von 12 m² anzulegen. Eine Unterschreitung der zuletzt genannten Mindestgröße auf 10 m² ist zulässig, sofern zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material erhalten.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind gegen Befahren zu sichern.

Anpflanzflächen von Bäumen innerhalb von Verkehrsflächen sind mit wassergebundenen Decken zu versehen.

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Entlang der Planstraße D lt. Planzeichnung ist eine einseitige Baumreihe aus kleinkronigen Laubbäumen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, Parkstellflächen sowie der Erschließung vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachform sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen.

Dachvariation als zusammengesetztes Satteldach in Winkelform mit gleicher oder ungleicher Firsthöhe ist zulässig.

Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,6 m über der mittleren Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) angeordnet werden.

Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und braune Pfannen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Für die Außenwandgestaltung ist nur rotes, rotbraunes oder weiß geschlämmtes Mauerwerk und heller Putz zulässig, sowie Holz in einem Verhältnis bis zu 30 % der Wandhauptflächen.

Für die Garagenwandflächen soll das Material der Hauptgebäude gewählt werden. Bei abweichendem Material ist eine ganzjährig grüne Berankung vorzusehen und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen, Carports ist Holz zur Außenwandgestaltung zulässig.

Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten, dabei ist die Befestigung bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Grundstückszugänge dürfen eine befestigte Breite von 1,25 m nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

Als Einfriedung zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, lockere Gehölzpflanzungen oder Zäune in einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig.

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Feldhecken sind Mauern und Zäune mit Streifenfundamenten nicht zulässig.

Für Einfriedungen als Abgrenzungen zur freien Landschaft sind Hecken zulässig. Ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Zäune in einer Höhe von 1 m zulässig.

3. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur durch Hinweisschilder zulässig, die nach LBauO M-V genehmigungsfrei sind.

III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen im Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Seenlandschaft“.

Für den gesamten Gestaltungsbereich muss während des Mutterbodenabtrags bei der Erschließung, baubegleitend die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale durch qualifiziertes Personal sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Im Plangebiet gilt für die übrigen Erdarbeiten, dass hierbei jederzeit weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. In diesem Fall ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde durch den Entdecker, Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 (3) DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Untersuchung und Dokumentation des Denkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 (3) DSchG M-V).

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in den TWZ IIIA und IIIB ist die Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) vom 01. November 1995 sowie die geltende Fassung der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglichen Beeinträchtigungen wirksam zu schützen (Schutzzaun H = 1,8 m im gesamten Kronentraufbereich + 1,50 m/Lagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume sind unzulässig/Wurzelschutz nach RAS LG 4).

Für alle gesetzlich geschützten Biotope/Landschaftsbestandteile, die durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde schriftlich zu beantragen.

Energieversorgung:

Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt gemäß Energie- und Umweltkonzept der Stadt Schwerin mit Gas.