

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine maximale Firsthöhe von 13,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEF) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis maximal $\frac{1}{2}$ Fassadenlänge in allen Baufeldern bis maximal 1,0 m zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

In den Baufeldern 3, 4, 5 und 6 sind nur offene Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind auf diesen Baufeldern unzulässig. Als sonstige Nebenanlagen sind nur Gartengerätehäuser in einer Größe bis 9 m² je Grundstück entlang den südlichen Grundstücksgrenzen für die Baufelder 4, 5 und 6 bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenze für das Baufeld 3 zulässig - auch als Doppelgerätehaus grundstücksübergreifend.

Auf den Baufeldern 1a und 1b sind Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 2 m von der Planstraße A zu errichten. Sonstige Nebenanlagen sind auf diesen Baufeldern nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. Carports von der Planstraße A abgewandt in einer Größe bis max. 12 m² zulässig.

Auf dem Baufeld 2 müssen Garage, Carport, Stellplatz und sonstige Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2 m zu den öffentlichen Erschließungsanlagen einhalten. Die sonstigen Nebenanlagen sind nur in baulicher Verbindung mit der Garage oder dem Carport zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An der Parkfläche im Wendebereich sind 2 Laubbäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*), H - Kronenansatz bei 2,20 m, Qualität 3 x v., StU 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An der nördlichen Plangebietsgrenze sind drei Laubbäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*), H - Kronenansatz bei 2,20 m, Qualität 3 x v., StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Abgrenzung zur nördlichen Parkfläche ist in der Planzeichnung die Anpflanzung von 25 Stück Laubsträucher der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), Qualität 2 x v., 60-100 cm, als Hecke festgesetzt.

Die Pflanzinseln innerhalb der Planstraße A sind mit immergrünen Bodendeckern der Art *Lonicera nitida* "Maigrün", Qualität 2 x v., 40-60 cm, mit Tb, Pflanzdichte 8 Stk./m² zu bepflanzen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V))

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Mansard- und Mansard-Walmdächer sowie auf dem Baufeld 3 Pultdächer zulässig.

Die unteren Seiten der Mansard- und der Mansard-Walmdächer sind steiler zulässig.

Die Dachhaut ist nur als Hartdach und in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

Für die Dachflächen der Pultdächer sind bei einer Dachneigung bis max. 12 ° auch Metall-eindeckung zulässig.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

1.2 Außenwandgestaltung

Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot, rotbraun oder hell zu verkleiden.

Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Hauseingänge, Erker, Balkone, Dachgauben) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) und Farben verwendet werden.

Fassadenflächen können bis 20 % mit Schalung aus Holz verkleidet werden.

Bei der Verkleidung der Außenfassaden der Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Gebäudeeinheit einheitliches Material zu verwenden.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind im Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

2. Einfriedung

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen und privaten Straßenraum sind nur in Form von Hecken und lockeren Gehölzpflanzungen mit Sorten aus der Pflanzliste (sh. Begründung/Umweltbericht) bis zu einer Höhe von 1,20 m und Zäunen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

IV. Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege bis spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder der Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt f. Ordnung und Umwelt) zu informieren.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist gemäß Satzung der Landeshauptstadt Schwerin Fernwärmevorranggebiet.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes sowie die festgesetzten Dachneigungen auf der Planzeichnung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.