

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 4 (3) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) mit maximal 0,5 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons mit einer Gesamtgrundfläche bis 9 m² sowie Einfriedungen zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

§ 12 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für offene Stellplätze.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind geringfügige Erweiterungen bzw. Ergänzungen der bestehenden baulichen Anlagen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin geschützten und in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Die gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Feucht- und Gehölzbiotope sind vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i.V. mit § 2 LWaldG

Der Wald ist entsprechend seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

7.3 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

Entlang der mit E1 gekennzeichneten südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist auf den Baufeldern Nr. 1.4, 2.5 und 2.6 als Grundstücksbegrenzung eine 0,5 m breite einreihige Formhecke anzulegen und dauerhaft in einer Schnitthöhe von 1,2 m zu unterhalten. Es sind Heckenpflanzen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) reihig in einem Abstand von 0,3 m zu pflanzen.

Entlang des Schleifmühlenwegs sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 6 Hochstämme der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Maßnahme E3 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/ 4, Flur 2, Gemarkung Wittenförden) wird den vorhabensbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E3 ist die Ausbildung einer arten- und strukturreichen Feldhecke mit Überschilderung auf einer Fläche von 8.000 m². Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Gehölze der Pflanzliste A sowie 40 Gehölze der Pflanzliste B anzupflanzen. Auf 30% der Gesamtfläche ist die sukzessive Eigenentwicklung zuzulassen. Die Gesamtbreite der etwa alle 75 bis 100 m unterbrochenen Feldhecke hat 16 m zu betragen. Die Hecke einschließlich des Krautsaumes ist wildsicher einzuzäunen.

Die Maßnahme E4 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/ 4, Flur 2, Gemarkung Wittenförden) wird den vorhabensbedingten Eingriffen in gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Gehölze innerhalb der Baufelder Nr. 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.6 bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E4 ist die Ausbildung einer Allee entlang von Wirtschaftswegen innerhalb der Ackerflächen. Dazu sind Hochstämme der Art Sandbirke (*Betula pendula*) im Umfang des im Baumwertgutachten ermittelten Gehölzwertes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Pflanzqualitäten/ Gehölzarten

Für die Pflanzgebote inner- und außerhalb des Plangebietes werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/ 200 cm
- Heckenpflanzen, Höhe 80 -100 cm
- Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 bzw. 150 - 200 cm
- Jungpflanzen, 2-jährig bewurzelte Ausläufer, Höhe 60 - 100 cm.

Für die Anpflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis aus Arten der Pflanzliste zu verwenden.

7.6 Pflanzliste

(A) Standortheimische Bäume I. und II. Ordnung

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Pyrus communis</i> (Wild-Birne)
<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Betula pendula</i> (Sandbirke)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gem. Esche)	hochstämmige Nutzbobstbäume
<i>Malus sylvestris</i> (Wildapfel)	

(B) Standortheimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel)	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)	<i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)	<i>Rubus idaeus</i> (Himbeere)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	<i>Viburnum opulus</i> (Gem. Schneeball)

7.7 Durchführung/ Umsetzung

Sämtliche auf den zugehörigen Grundstücken durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Hauptanlage durch den Bauherrn oder ersatzweise den Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.8 Flächenbefestigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zwischen Wendehammer der Planstraße A und dem Faulen See ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Freisitze und Terrassen auf den von der Lärmquelle Sportplatz Paulshöhe abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baufeldern 1.1 bis 1.4 ausschließlich Walmdächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptdachflächen zwischen 15° und 40° zulässig.

In den übrigen Baufeldern sind ausschließlich Pultdächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptdachflächen zwischen 10° und 30° zugelassen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich schwarze und anthrazitfarbene, unglasierte Dachsteine zulässig. Bei Pultdächern ist als Dacheindeckung auch Zinkblech zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in Form, Neigung, Eindeckung und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwandgestaltung heller Putz oder rotes bis rotbraunes und weißes Mauerwerk zulässig.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist Holzverschalung auf bis zu 30 % der Fassadenfläche zulässig.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Metall oder Holz zulässig.

Die Außenwandflächen von Garagen sind in Material und Farbgebung einheitlich mit den Hauptgebäuden zu gestalten.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste und Zäune bis zu einer Höhe von maximal bis 1,20 m zulässig.

1.5 Ausnahmen

Die Nr. 1.1 bis 1.4 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten nicht für das Allgemeine Wohngebiet auf dem Baufeld 3.

III. Hinweise

Bodenmerkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M – V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Meldung.

Baudenkmale

Bauliche Veränderungen an denkmalgeschützten Anlagen und deren Umgebung bedürfen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M – V der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Schallimmissionen

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Vereinssportgelände der Kanurenngemeinschaft die den Faulen See als Landesregattastrecke nutzt. Von den in der Regel sechs mal pro Jahr stattfindenden Kanu-, Ruder- und Drachenbootregatten können Lärmbeeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen ausgehen, die über den Immissionsrichtwerten der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) liegen. Gemäß deren Bestimmungen sind diese Regatten wegen ihrer geringen Häufigkeit als seltene Ereignisse einzustufen und danach als zumutbar anzusehen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Nr. 1 bis 6 dieser Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.