

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43.03 „WARNITZ-WIESENGRUND“

---

## TEIL B – TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### 2. Gebäudehöhen

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

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.

Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die konkrete Höhensituation des Geländes dies erfordern sollte.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die strassenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0m und in einer Tiefe v. höchstens 1,5m sowie einer Höhe von einem Geschoß auch mit Schrägdach bzw. Zwerchgiebel.

#### 4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Aussenbauteile der Gebäude an der Strasse "Zum Kirschenhof" gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden.

Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten an der Strasse "Zum Kirschenhof" sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm-Pegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

## II. Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §13 Abs. 4 LNatSchG M-V)

### 1. Öffentliche Grünflächen

#### Verkehrsgrün

Laut Planzeichnung Teil A sind 27 Bäume (Ersatzpflanzung) entlang der Straßen zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume erfolgt mit Winterlinde (*Tilia cordata*, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, 2,2m Kronenansatz, Dreibock).

Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.

### 2. Private Grünflächen (Ersatzpflanzungen)

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

Für die Gehölzabnahme ( 70 Pappelhybride ) sind die nachfolgend genannten Baum- und Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes bindend.

Anlage von 8 bis 13 m breiten privaten Grünflächen (2.439 m<sup>2</sup>) auf den Wohngrundstücken (Flurstück 30/8) entlang der Eisenbahnlinie. Es sind 28 Bäume (Pflanzliste A) und 200 Sträucher (Pflanzliste B) zu pflanzen. In dieser privaten Grünfläche sind bauliche Maßnahmen und Befestigungen verboten. Auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Anlage von 3.450 m<sup>2</sup> privater Grünfläche auf dem Flurstück 31/1. Hier sind 8 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) zu pflanzen.

Anlage von 890 m<sup>2</sup> privater Grünfläche auf dem Flurstück 32. Hier sind 7 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) und 250 Sträucher (Pflanzliste B) als Hecke anzulegen.

### 3. Pflanzlisten

#### 3.1 Allgemeines

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.

Alle Pflanzungen sind ausdauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

#### 3.2 Pflanzlisten

##### Liste A: Baumpflanzungen (43 Stück)

Qualität: Heister - Solitär mit Ballen, 3 x verpflanzt, mit 3-4 Grundstämmen, Höhe 200-250 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

##### Liste B: Sträucher für den privaten Bereich (450 Stück)

Qualität: mind. 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa - Arten	Wildrosen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 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)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Fassadengestaltung**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Als Wandmaterial der Außenfassade ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.

Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

#### **1.2 Dachgestaltung**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17 - 70° zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden Pfannen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz als Dacheindeckung vorgeschrieben.

### **2. Einfriedungen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze), Holzzäune und Mauern bzw. Feldsteinmauern zulässig.

Hecken dürfen im Mittel max. 1,2 m hoch sein, Zäune und Mauern max. 0,90 m.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Grundstückseinfriedungen max. 0,70 m hoch sein.

Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

### **3. Sichtschutzanlagen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

### **4. Einfahrten/Verkehrsgrün**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Strassenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

## **Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen**

(§ 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 gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B.

### **Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**

(§ 9 Nr.13 und Nr. 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nicht dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

### **Hinweis zum gekennzeichneten Auffüllbereich**

Auf dem Flurstück 31/1 (ehemalige Kiesgrube) sind Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken, Holz und Gartenabfällen etc. vorgenommen worden.

### **Verstöße gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Nach § 84(1) 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.