

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die Grundfläche sonstiger Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte GRZ auf der Bauflächen 1 um bis zu 150% und auf der Baufläche 2 um max.100% überschreiten.

Feuerwehrumfahrten mit erhöhtem Grünanteil (Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kunststoffwabenplatten, etc.) sind nicht als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO anzurechnen.

Für die Baufläche 1 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H.

Carports und eingeschossige Garagen, die in der für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche errichtet werden, entfalten keine eigenen Abstandsflächen. § 86 (1) LBauO M -V

In der öffentlichen Grünanlage sind bauliche Anlagen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Nistquartiere) zulässig. § 86 (1) LBauO M -V

3. Private Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Flächen sowie in der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind auch als Carports, Garagen oder als mehrgeschossiges Parkdeck zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm § 9 (1) 24 BauGB

Alle dem ständigen Aufenthalt dienende Räume und insbesondere Schlafräume sind an Gebäudeseiten anzuordnen, an denen der Lärmpegelbereich II nicht überschritten wird.

Zulässig sind solche Räume auch an Gebäudeseiten, für die der Lärmpegelbereich III ausgewiesen ist, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen ist.

Zum Schutz vor Lärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße R_{w, res} einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteiles in dB (A)	
III	61 bis 65	35	30

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen, so das die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w, res} des Gesamt-Außenbauteils gewährleistet ist.

Nachweise zum passiven Schallschutz einschließlich etwaiger schalldämmender Lüftungen sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Maßnahmen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

5.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen, Artenschutz

5.1.1 Nistquartiere

Im Plangebiet sind 4 Fledermaus-Ganzjahresquartiere, 10 Quartiere für Nischenbrüter, 4 Quartiere für Höhlenbrüter sowie 35 Rauchschnalbenquartiere einzurichten.

5.1.2 Beleuchtung von Außenanlagen, Grundstücksfreiflächen und Ufergrünanlage

Zur Ausleuchtung von privaten Grundstücksfreiflächen und Außenanlagen sowie der öffentlichen Grünanlage sind ausschließlich Kaltlichtlampen zu verwenden.

5.2 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

5.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielfplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege in einer Breite bis max. 3,50 m zugänglich sonstiger Aufenthaltseinrichtungen für die Öffentlichkeit und einzeln eingestreute Spielgeräte im Sinne des beispielbaren Raumes zulässig.

Je 450 m² Grünfläche ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen und mit einem Dreibeck zu sichern, ebenso je 450 m² Grünfläche eine Strauchgruppe aus 3 Sträuchern (60-100 cm) zu setzen. Innerhalb der Teilfläche < a > sind mindestens 6 dieser Bäume zu pflanzen. Im Wurzelbereich der Bäume sind mindestens 12 m² als offene Vegetationsfläche anzulegen

In der festgesetzten Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen sind bestehende Bäume und Ufergehölze unter Beachtung des parallelen Planungsziels einer gestalteten öffentlichen Grünfläche zu entwickeln.

5.3 Festsetzungen auf privaten Flächen

Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.1 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

Auf den WA- Bauflächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, STU 16-18 cm) aus Arten der Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm in einem mindestens 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen.

Mindestens 40% der Grundstücksgrenzen nach Osten, Süden und Westen sind mit Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecken) mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

5.3.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot strauchartige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen.

5.3.3 Fassaden- und Dachbegrünung Garagen und Nebenanlagen

Die Wandflächen von Garagen sind auf mindestens einer Seite mit Kletter- und / oder (1 Rankpflanze je 2 lfd. m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen. Alternativ kann diese Wand vollflächig durch Formsteine o.ä. als vertikaler Garten angelegt werden. Dachflächen von Garagen und Carports sowie 70% der Dachfläche der Hauptbaukörper auf Baufläche 3 sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut einer Mindestdicke von 8 cm zu begrünen.

5.3.4 Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen sind zweiseitig durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste in mindestens 12 m² großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens 4 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Pflanzqualität zu gliedern. Carports und Garagenanlagen sind in gleicher Weise nach längstens 6 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung zu gliedern.

Die Baumpflanzungen zwischen offenen Stellplätzen sind auch grundstücksseitig entlang der Stellplatzanlage in zusammenhängenden privaten Grünflächen von mehr als 100 m² zulässig.

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

§ 86 LBauO M-V i.V.m § 9 (4) BauGB

1. Dachneigung

In den WA- Gebieten sind nur flach geneigte Dächer zwischen 0° und 6° Neigung zulässig. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen bis max. 9° zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 1 darf eine Höhe von 29 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 2 darf eine Höhe von 20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 3 darf eine Höhe von 7,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Fahrstuhlüberfahrten.

Auf den Bauflächen 1 und 2 gelten die Höhenfestsetzungen zudem nicht für Geländer von Dachterrassen und überdachte Aufgänge zu den Dachterrassen. Von letzteren sind auf Baufläche 1 max.1 Aufgang und auf Baufläche 2 max. 2 Aufgänge je Gebäude zulässig. Diese Aufgänge werden nicht auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet.

3. Einfriedungen

An der Nordwestecke von Baufläche 3 sind freiwachsende Hecken als Einfriedung ohne Höhenbegrenzung zulässig.

III. Hinweise

Nachweis zur Oberbodenqualität

Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels der Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.

Grundwasserförderung und Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverraggebiet.

Altlasten

Weitere punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Umweltamt) zu informieren.

Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach der Anzeige.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen dieses Planes unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.