SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113 "WARNITZ-KIRSCHENHÖFER WEG II"

SÜDLICH DES KIRSCHENHÖFER WEGES, WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 104, NÖRDLICH DER BAHNLINIE, ÖSTLICH DES WOHNGEBIETES "WARNITZ-AM KIRSCHENHÖFER WEG/BAHNHOFSTRASSE"

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: WARNITZ
FLUR: 4
FLURSTÜCKE: 28/2; 28/3; 28/6; 28/8; 28/13; 28/14

NEBENZEICHNUNGEN

Nebenzeichnung 1
Prinzipskizze Firsthöhe (Pkt. I./2.):

Nebenzeichnung 2
Prinzipskizze Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

Nebenzeichnung 3
Prinzipskizze Einfriedungen der Baugrundstücke (zu Pkt. III./2.):

BESTANDS-/PLANUNGSQUERSCHNITTE

PLANUNGSQUERSCHNITT A-A

BESTANDSQUERSCHNITT G/R

M 1:100

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1	
GRZ 0,3	II
o	E
SD,WD,KWD,ZD	
TH**max** = 4,00 m	
FH**max** = 8,50 m	

WA 2	
GRZ 0,3	II
o	ED
DN**mind** 20°	
SD,WD,KWD,ZD	
TH**mind** = 6,00 m	
FH**max** = 8,50 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG		RECHTSGRUNDLAGE
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASZE DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
THmax = ... m	Traufhöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
THmind= ..... m	Traufhöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Mindestmaß	§ 18 BauNVO
FHmax = ... m	Firsthöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § § 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	
VERKEHRSFLÄCHEN		
§ 9 (1) 11 BauGB		
G/R	Gehweg (G) / Radweg (R)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (PKW-Stellplatz)	
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG		
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB		
	Regenwasserversickerungsbecken	
	Trafostation	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN		
§ 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN		
§ 9 (1) 15 BauGB		
O	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
§ 9 (1) 25 und § 9 (6) BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen In der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin (bw. nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt)	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
B	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
NA, GR, GA	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen L - Leitungsrecht V - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger L/V+E	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauweise -	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Trennung öffentliche/private Grünflächen - (Zusatzzeichen)	
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
LPB ...	Lärmpegelbereiche gem. Schalltechnischer Untersuchung der Fa. Lärmschutz Seeburg vom 09.04.2019	
LSW	vorhandener Lärmschutzwall	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungsschablone	
SD, WD, KWD, ZD	Satteldach, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdach	
	Vorgartenzone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
28/14	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
18,50	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92	
	vorhandene Gebäude	
18,0 STO	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser- In der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin (bw. nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt)	
A	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
S	Bezeichnung der Schutzmaßnahme	
V, VAPB	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	
	mögliche Grundstückszuwegeführung	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung und Hausanschlüsse (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Anlagen von Ferngasleitungen (nachrichtlich) (im Plangebiet stillgelegt, Lage ungenau)	
	vorhandene unterirdische Anlagen von Ferngasleitungen (nachrichtlich) (im Plangebiet stillgelegt, Lage unsicher)	
	vorhandene unterirdische Elt.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Elt.-Niederspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (nachrichtlich)	
FM	vorhandene unterirdische Fernmeldeleitung (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	
	vorhandener Unterflurhydrant UFH80 (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	

PLANGRUNDLAGE
Bestandsvermessung Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat, ÖbVI
Obotritenring 17, 19053 Schwerin
Stand: 20.06.2019 / AZ: 19047 / Lage: 42/83 3° / Höhe: DHHN92

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 4, § 4a BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

2. **Gebäudehöhe**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Traufe und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauhängigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstücks/Straße.

Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (sh. Nebenzeichnung 1).

Traufhöhe
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (sh. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Für Vorbauten im Sinne der Ziffer 3 ist das Überschreiten der Traufhöhe zulässig.
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. drei halben Gebäudebreite, längstens jedoch 400 m, in einer Tiefe von max. 1,50 m sowie einer Höhe von zwei Geschossen.
Balkone, Erker, nicht überdachte Terassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.

4. **Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, Anzahl von Stellplätzen**
(§ 9 (1) 2, 4 BauGB, § § 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den nicht als Vorgartenzone gekennzeichneten Teilen der Baugrundstücke und in den die Fläche für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen" innerhalb der Vorgartenzone gekennzeichneten Grundstücksteilen zulässig.

Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

5. **Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Einzelhaus ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 30% der Gesamtwohnfläche beträgt.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

7. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldeadel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.1 In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III die Außenbauteile so auszuführen, dass mindestens ein Fenster zur vom Straßenlärm (S104) abgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.

8.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegelbereiche in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges. betragen für Wohnräume gem. DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.

Die für Schlafräume und Kinderzimmer im Nachtbetrieb notwendige Belüftung ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zu gewährleisten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. R'w,ges des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	
III	61 bis 65	35	30

8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB vermindert werden.

8.4 Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) schalldämmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die die erforderliche Schallminderung bewirken.

8.5 Wird für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegel ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

8.6 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Minblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme VAn1: Bauzeitenregelung bzw. ökologische Baubegleitung

Das Entfernen der Vegetationsdecke sowie Gebäudeabrüchen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.Oktober bis zum 28./29.Februar zulässig, ist dies nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit von Brutvögeln/Fledermäusen im Bauzeitenbereich durch gezielte Nachsuche auszuschließen.

1.2 Vermeidungsmaßnahme VAn2: Fledermausfreundliches Lichtmanagement

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil mit warmweißem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die nächtliche Straßenbeleuchtung ist zu reduzieren, indem jede 2. Straßenlaterne in der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ausgeschaltet bleibt.

1.3 Vermeidungsmaßnahme VAn3: Auszäunen geeigneter Zauneidechsenhabitate durch geeignetes Fachpersonal vor Erschließungsbeginn

§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB

Im Bereich des Lärmschutzwalles im Südosten des Plangebietes ist durch geeignetes Fachpersonal ein Kreiselmoschattzaun als Abgrenzung zu gegrabenen Zauneidechsenhabitaten aufzustellen, über die Baudtätigkeit zu beleisen und stets funktionstüchtig zu halten.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Bodenkundliche Baubegleitung

Zur Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Belange ist spätestens zur Erstellung der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen eine Bodenkundliche Baubegleitung durch bodenkundlich ausgebildetes Fachpersonal einzubeziehen. Zudem ist eine Bodenkundliche Baubegleitung für die Überwachung der bodenschutzrechtlichen Belange während der Maßnahmendurchführung/Erschließung durchzuführen.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun an flächigen Gehölzbeständen

Zum Schutz der flächigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase ein mind. 2,00 m hoher Schutzzaun aufzustellen.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Anlage von Baumreihen an Planstrassen

Entlang der Planstrasse A sind 22 standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 14-18 cm,StU, 3 x v., m. B.
Anzahl/Gehölzart: 6 StückSchwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) 'Brouwers'
6 Stück Zierapfel (Malus floribunda)
3 Stück Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')
3 Stück Felsenbirne (Amelanchier lamarckii 'Robin Hill'
6 Stück Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) 'Brouwers'

Die Baumscheibe ist wasser- und luftundurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenansaat zu begrünen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindestbreite von 0,80 m festgesetzt. Für 13 Baumpflanzungen sind die Baumstandorte gemäß Planzeichnung in Mulden anzulegen.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und für weitere 8 Jahre die Jungbaumpflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.2 Kompensationsmaßnahme A2: Pflanzung von Obstgehölzen auf den Wohngrundstücken

Auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 33 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die nördlich gelegenen Wohngrundstücke auf den Flurstücken 28/2; 28/3 und 28/13.

Auf den Baugrundstücken ist jeweils 1 Obstbaum zu pflanzen, abweichend davon sind auf den fünf südlich entlang der Bahnlinie gelegenen Wohngrundstücken jeweils 2 Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 10-12 cm StU, 3 x v., m. B.
Anzahl/Gehölzart: 33 Stück
regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne

Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindestbreite von 0,80 m festgesetzt.

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die dauerhafte Erhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.

3. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzte Kompensations- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes
- E1 - «Ökokonto LRO-065 "Naturwald Buchenberg bei Alt Sammit"
(Lage: Gemeinde Krakow am See; Gemarkung Alt Sammit; Flur 1; Flurstück 313 (anteilig))
ist den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

4. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.
Das von den Geh- und Zufahrtswegen sowie von den Stellplatzflächen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser ist grundstücksnah auf den jeweiligen unversiegelten Grundstücksflächen möglichst breitflächig zu versickern oder für Bereganungszwecke in ausreichend großen Behältern, z.B. Zisternen zwischenzuspeichern.
Das von den Dachflächen ablaufende Wasser von den Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude artfremde Niederschlagswasser ist ebenfalls vorzugsweise wiederbegrünt über geeignete Anlagen zu versickern oder für Beregnungszwecke in ausreichend großen Speicherbehältern, z.B. Zisternen zu sammeln. Überschüssige bzw. nicht versickerungsfähige Regenwassermengen können über den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.
Bei Nutzung von Grundwasser ist das Entnehmen aus den jeweiligen Grundstücken in grundstücksnaher Ausführung und ist vor Baubeginn mit zuständigen Detaillageplänen bei der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin anzuzeigen.
Die auch nur anteilige Nutzung des Anschlusses an die öffentliche Regenwasserkanalisation bedarf der gesonderten Anschlussgerehmigung durch die Schweriner Abwasserentsorgung (SAE).

III. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 **Fassadengestaltung**
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Wandmaterial der Außenfassaden ist nur Verblendmauerwerk und Putz zulässig.

Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.
Die Außenfassaden von Doppelhäusern sind in ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.

1.2 **Dachgestaltung**
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dacheinschnitte sind unzulässig.
Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.
(Fortführung in der nächsten Spalte)

Für alle baulichen Anlagen sind nur unglasierte rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig.
Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch transparente Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.
Bei Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden mit Flachdächern ist eine Begrünung zulässig.
Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in ihrer Neigung sowie ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszubilden.

2. **Einfriedungen** (sh. auch Nebenzeichnung 3)

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgewandten Grundstücksseiten. Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig. Für den Bereich der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen sind Gabionenwände unzulässig.
Im Sichtbereich von Straßeneinzugungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine Höhe von 80 cm festgelegt. Des gilt auch auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzunslinie abgewandten Grundstücksseiteflrichtungen.
Gehölze und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahnlinie hin zwingend einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

3. **Vorgartenzone**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen sind als Rasenfläche auszubilden. Das Anpflanzen von Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern, Stauden und Äusaemen zulässig. Bepflanzungen sind mindestens 50% zulässig.
Zugangswege, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Stellplätze (Carports), Garagen errichteten baulichen Anlagen sowie Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen.

4. **Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken**

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe max. 1,50 m). Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

5. **Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.

6. **Einfahrten / Verkehrsgrün**
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstückseiln- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstückseiln- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.
Je Einzelhausgrundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur jeweils eine Grundstückseiln- und -ausfahrt mit in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
Je Einzelhaus ist eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 30% der Gesamtwohnfläche beträgt.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

7. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldeadel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.1 In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III die Außenbauteile so auszuführen, dass mindestens ein Fenster zur vom Straßenlärm (S104) abgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.

8.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegelbereiche in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die genannten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges. betragen für Wohnräume gem. DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.

Die für Schlafräume und Kinderzimmer im Nachtbetrieb notwendige Belüftung ist durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zu gewährleisten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. R'w,ges des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	
III	61 bis 65	35	30

8.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB vermindert werden.

8.4 Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) schalldämmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die die erforderliche Schallminderung bewirken.

8.5 Wird für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegel ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

8.6 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Minblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

1.4 **Munitionsfunde**

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

1.7 **Baukäologie**

Zur Auslieuchtung der privaten Baulücken des Wohngebietes werden aus Gründen des Artenschutzes LED-Lampen empfohlen.

1.8 **Baugrundantersuchung**

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

1.9 **Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V**

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

1.10 **Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV**

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786).
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. May 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.11 **Kompensationsmaßnahme E1 außerhalb des Plangebietes: Ökokonto "Naturwald Buchenberg bei Alt Sammit"**

Lage: Gemeinde Krakow am See; Gemarkung Alt Sammit; Flur 1; Flurstück 313 (anteilig)

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 33.960 m² Flächenäquivalenten (= 33,960 Ökopunkte) wird vom Ökokonto "Naturwald Buchenberg bei Alt Sammit" abgebucht. Der Ausgleich erfolgt die Überführung von Wirtschaftswald in Natur