SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 114 " Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1: 500

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1	
GRZ 0,35	II
o	E
SD, WD, KWD, ZD	
TH_{max} 4,00 m, FH_{max} 8,50 m	

WA2	
GRZ 0,35	II
o	ED
SD, WD, KWD, ZD	
$TH_{min/max}$ 4,00 - 6,50 m, FH_{max} 8,50 m	

WA3	
GRZ 0,4	II
o	H
SD, WD, KWD	
$TH_{min/max}$ 6,00 - 6,50 m, FH_{max} 10,50 m	

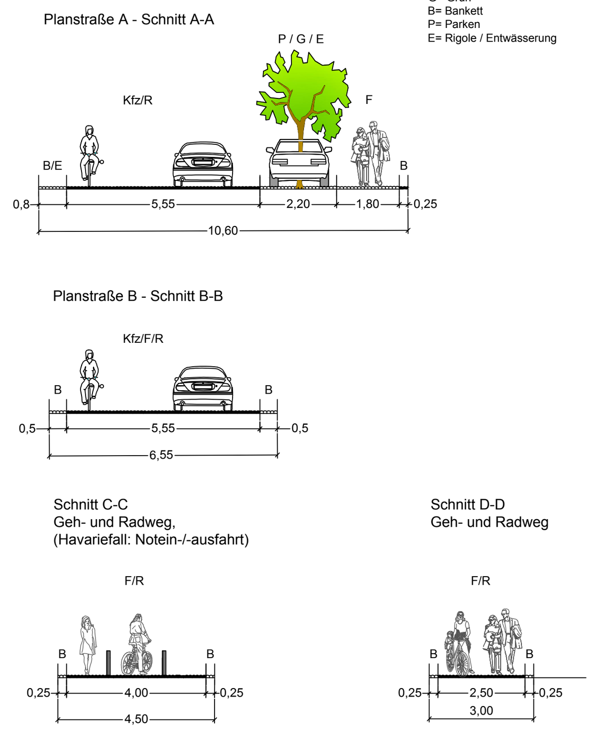
PLANGRUNDLAGEN

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Gudat, Schwerin, Januar 2022, Höhenbezugssystem DHHN92; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022

PLANUNGSSCHNITTE

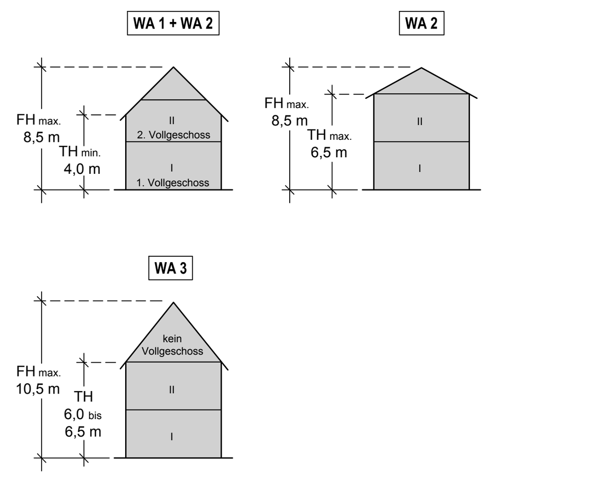
Straßenquerschnitte
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
G= Grün
B= Bankett
P= Parken
E= Rigole / Entwässerung

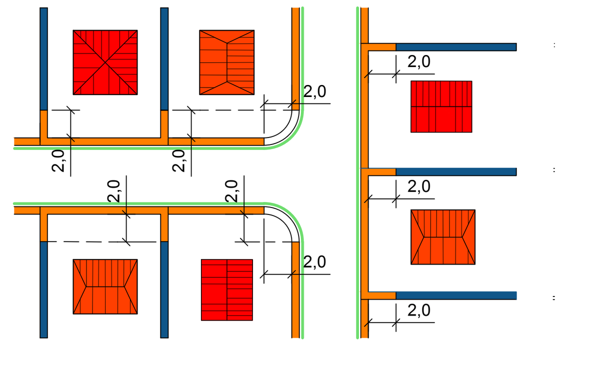


NEBENZEICHNUNGEN

Maximale Vollgeschosse und Höhen



Einfriedungen



Straßenbegrenzungslinie

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie: Höhe max. 1,20 m

Einfriedung im Sichbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen: Höhe max. 0,80 m

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen: Höhe max. 2,0 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH min/max — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- H — Havarietrasse
- G/R — Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Entsorgungsanlagen
- Abwasserpumpwerk

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- G — Gasleitung, unterirdisch
- E — Elektroleitung, unterirdisch
- W — Wasserleitung, unterirdisch
- T — Telekomunikationsleitung, unterirdisch
- künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich
- 1 — Grünflächen mit lfd. Nummerierung
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen, mit Kronentraufbereich
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- SD, WD, KWD, ZD — Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdach
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 50 — Flurstücksnummern
- "Vorgarten"
- Straßenquerschnitt
- 5.0 — Bemaßung in m
- vorgeschlagene Parzellierung
- 47.30 — vorhandene Geländehöhen in m über NHN (DHHN92)
- Bäume im Bestand
- zukünftig entfallend

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 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 gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

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

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

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen:
Vorbauten im Sinne der nachfolgenden Ziffer 3 dürfen die Traufhöhe überschreiten.
Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die straßenseitige Baugrenze darf durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,00 m, in einer Tiefe von max. 1,50 m sowie einer Höhe entsprechend der festgesetzten Vollgeschosse.
Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, Anzahl von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 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 Vorgarten festgesetzten Teilen der Baugrundstücke zulässig. Das WA 3 ist von dieser Regelung ausgenommen.
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus ist nur eine Wohnung zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die vorhandene Trinkwasserleitung ist eine Fläche dargestellt, die mit einem Leitungsrecht belastet wird.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)
8.1 Zum Schutz vor schädlichen nächtlichen Immissionen ist entlang der „Schweriner Straße" im WA 3 eine Reihenhausbebauung als Schallschutz festgesetzt. Die Traufhöhe der Bebauung muss mindestens 6,00 m betragen. Die Nutzung der WA 1 und der WA 2 darf erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, wenn die Reihenhausbebauung (WA 3) im Rohbau errichtet worden ist.

8.2 Zum Schutz vor schädlichen nächtlichen Gewerbegeräuschen sind schutzwürdige Räume der Reihenhausbebauung, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, so anzuordnen, dass keine Fassadenöffnungen in Richtung Süden ausgerichtet sind. Davon ausgenommen sind Fassadenöffnungen, die durch verglaste Vorbauten, welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, entsprechend schallgeschützt werden oder vergleichbare Lösungen. Bei Wohneinheiten mit mindestens drei geschützten Aufenthaltsräumen wird die Orientierung eines zusätzlichen Aufenthaltsraumes in Richtung Getreidesiloanlage ohne die vorher genannten Lösungen gestattet.

8.3 Im gesamten Plangebiet (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Nordwest- und Nordostseiten der Gebäude so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB. Im Nachtzeitraum muss eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

8.4 Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

8.5 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, etc.) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (Raumöffnungen von Aufenthaltsräumen der Nachbarbebauung) in Metern
45	3,4
50	6,7
55	12,4

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b, § 1a und § 9 Abs. 1a, § 202 BauGB)

1.1 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 „Baumhecke" ist ein Kronentraufschutzstreifen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,20 m ist auf die private Seite der Grundstücksgrenze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszugänge sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 „Hecke an der „Schweriner Straße" ist ein 2,50 m breiter Heckensaum entlang der Hecke zu entwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m ist auf die öffentliche Grünfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3 Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 ist mit einem Spielplatz auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4 In der öffentliche Grünfläche Nr. 4 „Baumquartier" ist ein Mulden-Rigolensystem anzulegen, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen und zwischenzuspeichern. Die Grünfläche ist mit 4 Bäumen und der angrenzende Straßenraum ebenfalls mit 4 Bäumen in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB)

1.5 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 5 und in den Flächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

1.6 Die private Grünflächen Nr. 6 sind mindestens als Rasenflächen zu gestalten und zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Hecken und Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

1.7 Im Straßenraum sind 19 klein- bzw. schmalkronige Straßenbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 in Mulden-Rigolensysteme zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für alle Straßenbaumpflanzungen gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstücksteilung angepasst werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25a BauGB)

1.8 Je Baugrundstück ist ein Obstbaum in der Qualität mindestens Halbstamm, 3 x v., StU 10/12 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Davon ausgenommen ist das WA 3.

1.9 Die mit einem Anpflanzgebot von Sträuchern belegten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Schnittheckengehölzen beidseitig jeweils entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Kirschlorbeer und nichteinheimische Nadelgehölze wie Lebensbaum sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10 Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zum Bodenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Zur nachhaltigen Sicherung der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sowie deren Schutz vor Verdichtung und anderweitigen Schädigungen durch Baumaßnahmen sind die Grenzen der festgesetzten Grünflächen und der Flächen mit Erhaltungsgebot entsprechend zu sichern.

Das auf den öffentlichen Planstraßen und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt zum nördlichen Plangebiet zu leiten und zu versickern.

Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherbehältern zu sammeln und für Bewässerung zu nutzen. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser ist über nachweislich ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen ins Grundwasser zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ist erlaubnispflichtig und vor Baubeginn mit Detailplänen bei der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin anzuzeigen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (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 Außenfassaden ist nur Verblendmauerwerk und Putz zulässig.
Die Außenwandgestaltung von Garagen ist der Material- und Farbwahl des Hauptgebäudes anzugleichen.
Die Außenfassaden von Doppelhäusern sind in ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.

1.2 Dachgestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V)
Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig. Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdächern sind zwingend zu begrünen.
Für alle baulichen Anlagen sind nur unglasierte rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

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

2. Einfriedungen (siehe Nebenzeichnung)
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig (Bezugspunkt siehe I - Pkt. 2). Dies gilt auch auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.

Als Einfriedungen im Vorgarten sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig. Die Verwendung von Kirschlorbeer und Lebensbaum sind ausgeschlossen. Neben Hecken sind auch Holzzäune und Mauern für die Einfriedung im Vorgarten zulässig. Gabionenwände und Kunststoffzäune sind im Vorgarten unzulässig.
Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.
Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m festgelegt. Dies gilt auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

3. Unbebaute Grundstücksfläche
Unbebaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Gehölzen und/oder Stauden auszubilden. Bekiesungen und Schotterflächen sind unzulässig.
Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen wie Zufahrten, Grundstückszuwegungen und Stellplätze.

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 Laub- oder Klettergehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe max. 1,5 m). Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

5. Zufahrten (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)
Je Baugrundstück ist nur jeweils eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Das WA 3 ist von dieser Regelung ausgenommen.
Zufahrten, Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belägen herzustellen.

6. Gas- und Ölbehälter
Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

HINWEISE

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB), HINWEISE

1.1 Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, eingeholt werden.

1.2 Boden- und Grundwasserschutz
Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

Sollten Bohrungen für die Installation von Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen oder Brauchwasserbrunnen geplant sein, sind diese vorab bei der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin gemäß §49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schriftlich anzuzeigen.

1.3 Abwasser
Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

1.4 Munitionsfunde
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. 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.

1.5 Immissionsschutz
Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen muss die Austrittsöffnung von Schornsteinen beim Einsatz fester Brennstoffe die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in einem Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen.

Der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit der Anzeige vorzulegen.
Aufgestellt werden soll dieser durch eine nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für die Ermittlung von Emissionen und Immissionen von Geräuschen zugelassene Messstelle. Alternativ kann der Nachweis durch eine vom Verband der Materialprüfanstalten (VMPA) anerkannte Schallschutzprüfstelle oder durch Beratende Ingenieure für den Schallschutz im Städtebau erbracht werden

1.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 ist die Ausgleichsfläche „Grünland" mit einer Größe von 7.000 m² als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln.

In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 ist die Ausgleichsfläche „Streuobstwiese mit einer Größe von 6.000 m² als Streuobstwiese anzulegen.

In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 sind auf der Ausgleichsfläche „Feldgehölz" mit einer Größe von 220 m² 4 Bäume und 81 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

1.7 Artenschutz
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar zulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf August bis März, also den Zeitraum außerhalb der Brutzeit, zu beschränken.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu bergen sind.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind 3 Lesesteinhaufen am Feldgehölz anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen im privaten und öffentlichen Raum sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (2.700 bis 3.000 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Eine nächtliche Dimmung bzw. Reduzierung der beleuchteten Straßenlampen in den Nachtstunden ist umzusetzen.

1.8 Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV
Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

V. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Januar 2018) kann bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.11.2021 erfolgt.

   Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Anfrage vom 22.11.2021 beteiligt worden.

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 04.12.2021 durchgeführt.

   Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 23.12.2021 durchgeführt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Hauptausschuss hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom .... bis zum .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am .... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Schwerin, den ....
   (Siegel) Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   , den ....
   (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Schwerin, den ....
   (Siegel) Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger am .... in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

   Schwerin, den ....
   (Siegel) Der Oberbürgermeister

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 114
"Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen"
Entwurf

Maßstab: 1:500

Stand: Okt. 2022