I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 Meter festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 Meter über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) liegen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons bis zu einer Größe von 9 qm zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 21a BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegleitenden vorderen Baugrenze zulässig.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Straßeneinläufe in einen Regenwasserkanal zu leiten und über diesen einer Rigole zur Versickerung zu zuführen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die Regenwasserleitung in der Straße anzuschließen und wird darüber entsorgt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in den Lärmpegelbereichen (LPB) III liegenden Wohngebäude sind mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Fenster von Räumen, die zum Schlafen dienen und innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, sind mit schallgedämpften Lüftungselementen zu versehen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen nur der lärmabgewandten (südlichen) Seite vorzusehen.

Auf den Grundstücken sind innerhalb der einzelnen Lärmpegelbereiche die nachfolgend aufgeführten Werte zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten (gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau):

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, res. erf.	
		Wohnräume	Bürräume
I	bis 55 dB (A)	30 dB	-
II	56 – 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III	61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB

Auf den von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ist eine Minderung von 5 dB zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Erhaltungsgebot

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung Schwerin (BschS) vom 20.05.2005 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Fall einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

1.2 Pflanzgebote

In Bereichen ohne Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum – Hochstamm (StU 16 – 18 cm m. B.) aus Arten der Pflanzliste oder 2 Obstbäume als Hochstammform (StU 12 – 14 cm) zu pflanzen.

Die private Grünfläche mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 132/11 und Nr. 131/7 ist als extensive Mähwiese zu entwickeln. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung 13 Laubbaum - Hochstämme mit Arten der Pflanzliste (StU 16 – 18 cm) sowie aufgelockerte Sträucher mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen mit der Flächenbezeichnung A1 sind zu ca. 50 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzung sind Sträucher und insgesamt 20 Laubbäume (10 Heister und 10 Hochstämme StU 16–18 cm) zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste zu wählen.

Im Straßenraum sind entsprechend zeichnerischer Darstellung die Bäume der Art Spitzahorn - *Acer plantanoides* (StU 18 – 20 cm, Qualität 3 x v.) in ein mind. 10 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheibe erhält die Unterpflanzung mit *Waldsteinia*. Von den Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten / Zugänge bzw. Änderungen der Erschließung dieses erfordern.

1.3 Maßnahmeflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M1 am nördlichen Plangebietsrand erfolgt die Anpflanzung von 3 Laubbaum – Hochstämmen (StU 18 – 20 cm) und auf 10 % der Fläche werden standortheimische Laubholzarten für die Gehölzentwicklung gepflanzt. Für die Anpflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu wählen. Die Restfläche soll sich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M2, die an der östlichen Plangebietsgrenze liegt, soll sich als extensive Wiese entwickeln.

1.4 Pflanzliste

<u>Bäume:</u>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Silberweide	<i>Salix alba</i>
	Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> als Strauch – Hecke
	Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
<u>Sträucher:</u>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanfuinea</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Kriechweide
Schneeball

Salix repens argentea
Viburnum opulus

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In dem mit WA* gekennzeichneten Bereich sind als Dachform für die Wohngebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung in dem mit WA* gekennzeichneten Bereich sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene bis schwarze nicht glänzende Dachpfannen zulässig.

In dem mit WA* gekennzeichneten Bereich sind für die Außenwandgestaltung nur rotes bis rotbraunes Mauerwerk sowie helle Putzflächen zulässig. Der Holzanteil darf bis zu 30 % der Außenwandgestaltung betragen.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Garagenwandflächen sind im Material der Hauptgebäude und/oder Holz auszuführen und mindestens an einer Wand dauerhaft zu begrünen.

Carports sind aus Metall und Holz zulässig und mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflasterfläche mit 25 % Rasenfugenanteil) herzustellen.

Öl- und Gastanks sind unzulässig.

2. Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Grenzen zu der Ausgleichsfläche A1 sowie zu der Maßnahmefläche M1 sind Mauern und Zäune mit Streifenfundamenten nicht zulässig.

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Hecken, Zäunen und lockeren Gehölzpflanzungen mit Sorten aus der Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

IV. Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M–V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege bis spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder der Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüsebereitung geeignet.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.