

Teil B – Text**Zum Bebauungsplan 06.90 - Schwerin Mühlenscharrn****Fassung vom 06.06.2006****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach 4(3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In dem Mischgebiet sind die Nutzungen nach §6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, die Wohnnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 In dem Sondergebiet SO Nahversorgungszentrum ist ein Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig. Zentrenrelevante Sortimente dürfen dabei auf maximal 300 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Ansonsten sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.
Zusätzlich zur o.g. maximalen Verkaufsfläche ist ein Getränkemarkt in einem separaten Gebäude mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm zulässig.
- 1.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich Kirchen sowie der kirchlichen Nutzung dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise mit der Ausnahme, das auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig sind. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/ einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB)

- 3.1 Die Gebäude dürfen eine maximale First- bzw. Traufhöhe nicht überschreiten. Die First- bzw. Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Straßenhöhe des dazugehörigen Straßenabschnittes.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA6 - WA19 ist zur Errichtung von eingeschossigen Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um max. 2 Meter Tiefe und max. 2 Meter Breite je Gebäude zulässig. (§23 (3) BauNVO)
- 3.3 In den Gebieten SO Nahversorgungszentrum, MI und in der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer gesamt - GRZ von 0,8 zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA6 – WA19 sind je Gebäude (bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte) nur eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.

5. Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme der unter Punkt 5.2 aufgeführten Anlagen nur innerhalb der Bauflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA5 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Straßen abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6 qm zulässig

- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA6 - WA22 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem privaten Grundstück zu errichten.

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

- 6.1 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind als verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) StVO herzustellen.
- 6.2 Im gesamten Planbereich sind je Wohneinheit mindestens 0,3 öffentliche Stellplätze nachzuweisen.

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

- 7.2 Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Der südliche Abschnitt des Plangebiets (Nummer 1 in einer Raute) ist als extensive Grünfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit Baum- und Strauchgruppen zwischen 50 und 500 qm Größe zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 5 % betragen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 in mindestens der angegebenen Qualität zu verwenden. Die gehölzfreien Flächen sind zu beweiden oder bei einsetzender Verbuschung maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juli erfolgen. Bei Beweidung ist max. 1,0 GVE (Großvieheinheit) je ha zulässig. Die Flächen sind mit einem Weidezaun einzufrieden. In die Fläche wird eine max. 800 qm große Spielwiese integriert. Die Einordnung notwendiger Erschließungswege sowie eines umlaufenden Wanderweges in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.
- 8.2 Die an den Wald angrenzende Fläche (Nummer 2 in einer Raute) ist als naturnaher, gestufter Waldmantel anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 in mindestens den angegebenen Qualitäten zu verwenden.
- 8.3 Die Flächen am Ostrand des Plangebiets (Nummer 4 in einer Raute) sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzen anzulegen. Versiegelte Bereiche sind zu entsiegeln. Anpflanzungen von Gehölzen sind als Gruppen aus Bäumen und

Sträuchern anzulegen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Anzahl muss mindestens 1 Baum und 100 Sträucher je 300 qm betragen. Die vorhandene Schlehenhecke ist im östlichen Bereich zu ergänzen. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen.

- 8.4 Die Bereiche der Anlagen für die Oberflächenwasserbehandlung (Fläche für Versorgungsanlagen) sind jeweils auf mindestens 60 % der Fläche naturnah zu gestalten. Die Ufer der Gewässer in diesen Bereichen dürfen eine Neigung von maximal 1:3 aufweisen. Eine Dichtung der Gewässer ist nur mit natürlichen Baustoffen (Ton, Bentonit) zulässig. Die Einzäunung ist nur mit Weidezäunen zulässig.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 9.1 Entlang der Planstraße A ist im Bereich des Parkstreifens alle 4 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die Bäume müssen eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m aufweisen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.
- 9.2 Entlang der Planstraße B ist eine einseitige Baumreihe aus Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* `Fastigiata`) anzulegen. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen darf dabei maximal 12 m betragen. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm und einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m zu verwenden. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.
- 9.3 Bei privaten Stellplatzanlagen von 4 und mehr Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist je angefangene 4 Parkstände bzw. Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Je Straßenzug ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.
- 9.4 Auf Grundstücken der Baufelder für Einzel- oder Doppelhausbebauung ist je angefangene 500 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang (StU) mind. 16-18 cm) oder Obstbaum als Hochstamm (StU mind. 10-12 cm) zu pflanzen.
- 9.5 Im Bereich der Fläche mit der Nummer 3 in einer Raute ist eine Baumreihe aus Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) anzulegen. Die Abstände der Bäume zueinander dürfen maximal 10 m betragen. Es sind Bäume in den Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- 9.6 Im Randbereich der Baufelder, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind geschnittene Laubgehölzhecken der Pflanzliste 3 aus jeweils einer Gehölzart anzulegen. Die Hecken sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen. Die Errichtung von Zäunen oder anderen Grundstückseinfriedungen ist an der zur Grünfläche orientierten Seite der Hecken unzulässig.
- 9.7 Auf der Spielplatzfläche ist je 200qm Fläche mind. ein großkroniger, standortgerechter Baum (StU mind. 18 cm) zu pflanzen.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1** Die öffentlichen Grünflächen (Nummer 5 in einer Raute) sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzen anzulegen. Versiegelte Bereiche sind zu entsiegeln. Anpflanzungen von Gehölzen sind als Gruppen aus Bäumen anzulegen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Anzahl der Bäume muss mindestens 1 Baum je 300 qm betragen.

Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Die Einordnung von Kleinspielgeräten ist zulässig.

11. Pflanzlisten

11.1 Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Italienische Erle (*Alnus cordata*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*).

Pflanzliste 2

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):

Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Hundsrose (*Rosa canina*) Gewöhnliche Brombeere, Weinrose (*Rosa rubiginosa*), (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Korb-Weide (*Salix viminalis*). Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Virburnum opulus*).

Pflanzliste 3

Geschnittene Laubgehölzhecken (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*)

12. Hinweise

Bei sämtlichen der oben genannten grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin ist im Bereich des Bebauungsplans gültig. Damit sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Die Schutzbestimmungen sind im Einzelfall der Baumschutzsatzung zu entnehmen.

III. Baugestalterische Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. Mit §86 LBO Mecklenburg-Vorpommern)

13. Äußere Gestaltung der Fassaden

- 13.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind als Material für die Außenwände nur rotgelbes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Werkstoffplatten aus Holz oder Holzverschalungen zu verwenden. Bei geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen sind Farbanstriche nur im Ziegelfarbspektrum oder in hellen Farben zulässig.

- 13.2 Außenwände von Garagen, Carports und Sammelgardenhäusern sind im Material der Hauptgebäude, in Holz oder Metall auszubilden.
- 13.3 Bei Doppelhäusern sind je Doppelhauspaar die gleichen Materialien und Farben zu verwenden.
- 13.4 In den Sonder- und Mischgebieten sind Fassaden ausschließlich aus Ziegel, Putz, Sichtbeton oder als Stahl-Glas-Konstruktionen herzustellen.
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Fassaden ausschließlich aus Ziegel, Holz, Sichtbeton oder aus Putz herzustellen. Bei geputzten oder verschalteten Fassaden oder Fassadenteilen sind Farbanstriche in der Sonder- und Mischgebieten- sowie in der Gemeinbedarfsfläche nur im Ziegelfarbspektrum oder in hellen Farben zulässig.

14. Äußere Gestaltung der Dächer

- 14.1 Dacheindeckungen In den allgemeinen Wohngebieten sind aus Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) in roten Farbtönen entsprechend RAL 2002, 3000, 3001, 3002 und 3013 auszuführen. Glasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig. Bei Pultdächern sind zusätzlich Dacheindeckungen aus Metall (mit Ausnahme unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer) in einer matten Materialfarbe oder begrünte Dächer zulässig. Dacheindeckungen aus Dachpappe sind unzulässig.
- 14.2 Die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben darf 40% der Trauflänge der zugeordneten Hauptdachfläche nicht überschreiten. Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.
- 14.3 Bei Reihenhäusern und Hausgruppen in den Wohngebieten WA1-WA5 ist je zusammenhängender Einheit ein einheitliches Dachmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
- 14.4 Dächer von Garagen und Carports sind nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig und zu begrünen. Außerdem sind diesbezüglich Dächer mit einer Dachneigung und dem gleichen Material wie das Haupthaus zulässig. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung bis 15°, einheitlicher Höhe und einheitlichem Dachmaterial vorzusehen.
- 14.5 In dem Sondergebiet SONahversorgungszentrum, dem Mischgebiet MI sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind Dacheindeckungen aus Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) in matten roten Farbtönen oder aus Metall (mit Ausnahme unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer) in einer matten Materialfarbe auszuführen. Glasierte und glänzende Ziegel sowie Dacheindeckungen aus Dachpappe sind unzulässig.

15. Solarenergie

- 15.1 Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer bzw. Fassaden ausgenommen.

16. Werbeanlagen

- 16.1 Betriebseigene Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Werbeschriften über der Traufhöhe des Gebäudes sind unzulässig.
- 16.2 Im gesamten Plangebiet sind Großflächentafeln sowie freistehende Werbetürme (Werbepylone) unzulässig. Im Plangebiet sind maximal 2 Sammelaufsteller für die im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.
- 16.3 Anlagen der Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahmsweise kann je Bushaltestelle an der Neumühler Straße Fremdwerbung in der Größe von maximal 1,20 m x 1,80 m errichtet werden, wenn sie nicht ortsbildbeeinträchtigend ist.

17. Nachrichtliche Übernahme

- 17.1 Im gesamten Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBO. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

18. Sortimentslisten

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

Zentrenrelevante Sortimente:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle; Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten
- Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohausgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel
- Boote und Zubehör
- Leuchten und Lampen

19. Hinweise

19.1 Bodenbohrungen:

Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gemäß § 3 i.V.m. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN. GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2-9) auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A verboten.

19.2 Ordnungswidrigkeiten:

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