

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße oder Gehweg.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m und in einer Tiefe von höchstens 1,5 m sowie einer Höhe von einem Geschoss auch mit Schrägdach bzw. Zwerchgiebel.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Außenbauteile der Gebäude am Kirschenhöfer Weg gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden. Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten am Kirschenhöfer Weg sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä	Büro-räume u.a.
erf. R 'w' res des Außenbauteiles in dB(A)			
III	61 bis 65	35	30

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatSchG MV)

1 Öffentliche Grünflächen

1.1 Spielplätze

(9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 8 LBauO MV)

30 % der Fläche ist mit Gehölzen der Liste C zu bepflanzen.
Der Spielplatz ist zum Verkehrsraum einzuzäunen.

1.2 Verkehrsgrün

Laut Planzeichnung Teil A sind 46 Bäume entlang der Straßen zu pflanzen.
Die Pflanzung der Bäume erfolgt mit Arten der Liste A.
Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben bei Einzelpflanzungen darf 12 m² nicht unterschreiten.
Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.

2 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 86 Abs. 1, 2, 4 LBauO MV)

Pflanzpflicht

Je Wohngrundstück ist ein Obstbaum der Liste B zu pflanzen,
Auf den Wohngrundstücken entlang der Eisenbahnlinie sind je Grundstück zwei Haselnusssträucher zu pflanzen.
Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie (**P1**) dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden:

3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die nach Vorgaben des Grünordnungsplanes durchzuführenden Maßnahmen auf der Fläche **E** (12.905 m²) auf dem Flurstück 38/1, Flur 4, Gemarkung Warnitz werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und die Erschließungsanlagen auf den Flurstücken 27/2 – 27/14, Flur 4, Gemarkung Warnitz zugeordnet.

4 Pflanzlisten

4.1 Allgemeines

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Ersatzanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.
Alle Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915 – 18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).
Innerhalb des Plangebietes sind die den Anforderungen des Baumschutzrechtes der Landeshauptstadt Schwerin entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten.
Im Falle einer durch die zulässige bauliche Nutzung bedingten Beeinträchtigung oder Fällung sind diese Gehölze wertmäßig zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm
- mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 50 cm aufweisen
- Pappeln und Nadelgehölze ab 80 cm Stammumfang.

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen.

Die diesen Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahmen- und Befreiungstatbestände nach §§ 66 LNatG mV nicht zu erhalten sind, sind wertmäßig zu ersetzen.

4.2 Pflanzlisten

Liste A: Baumpflanzungen entlang von Straßen

Qualität: Hochstämme mit Ballen, Solitär 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Qualität: mind. 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch

Liste B: Obstbäume der privaten Grundstücke

Qualität: Niederstamm bis Hochstamm

Apfel-, Birnen- und Steinobstarten, Walnuss

Liste C: Sträucher für den öffentlichen Bereich

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

5 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes (9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV)

Als Wandmalerei der Außenfassade ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.

Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

1.2 Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV)

Als Neigung der Dachhauptflächen sind 35 - 48° zulässig.

Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17 - 70° zulässig.

Im mit WA* gekennzeichneten Bereich wird die Neigung der Dachhauptflächen mit 22 - 34° festgesetzt.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.

Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden unglasierte Pfannen in rot, rot-braun oder schwarz als Dacheindeckung vorgeschrieben.

1.3 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV)

Das Regenrückhaltebecken ist mit einer zur Straße höhengleichen Grünfläche von mindestens 2 m Breite anzulegen.

2 Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO MV)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze) und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

Die Zäune und Hecken dürfen max. 1,2 m hoch sein.

Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

3 Sichtschutzanlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO MV)

Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

4 Einfahrten/Verkehrsgrün

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO MV)

Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstückszu- und -abfahren sind zulässig.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz

(§ 11 DSchG MV i.V.m. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVObI. MV Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmale ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)

Bauökologie

(Hinweise)

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.

Quecksilberdampflampen sind unzulässig.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB.