

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42.02/1 „WARNITZ-BAHNHOFSTRASSE“

---

## TEIL B – TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

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.

Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die konkrete Höhensituation des Geländes dies erfordern sollte.

#### 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 4,0m und in einer Tiefe von höchstens 1,5m 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 und die westlichen Aussenbauteile der Gebäude an der Bahnhofstrasse gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden.

Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten am Kirschenhöfer Weg und den westlichen Gebäudeseiten an der Bahnhofstrasse 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.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

# **I. Grünordnerische Festsetzungen**

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §13 Abs. 4 LNatSchG M-V)

## **1. Öffentliche Grünflächen**

### **1.1 Verkehrsgrün**

Laut Planzeichnung Teil A sind 15 Bäume im öffentlichen Strassenraum mit Arten der Liste A zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.

## **2. Private Grünflächen**

### **2.1 Pflanzpflicht**

Je Wohngrundstück ist ein Obstbaum der Liste B zu pflanzen. Auf den Wohngrundstücken entlang der Eisenbahnlinie sind je Grundstück 2 Haselnußsträucher zu pflanzen. Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.

### **2.2 Baumschutz**

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 2 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 M-V nicht zu erhalten sind, sind wertmäßig zu ersetzen.

### **2.3 Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für das Flurstück 15, Flur 3, der Gemarkung Warnitz (0,945 ha) wird eine extensive Grünland-Bewirtschaftung festgelegt. Es ist die Beweidung mit 1,7 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar gestattet bzw. eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen.

## **3. Zuordnungsfestsetzungen**

(§9 (1a) BauGB)

Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück 15, Flur 3, Gemarkung Warnitz, werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und die Erschließungsanlagen auf den Flurstücken 26/16-26/19 und 26/21, Flur 4, der 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 Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.

Alle Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

## 4.2 Pflanzlisten

### Liste A: **Baumpflanzungen entlang von Straßen**

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

Sorbus aucuparia Eberesche

### Liste B: **Obstbäume der privaten Grundstücke**

Qualität: Niederstamm bis Hochstamm

Apfel-, Birnen- oder Steinobstarten, Walnuss

## 5. **Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 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. mit §13 Abs. 4 LNatSchG M-V)

### 1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 1.1 **Fassadengestaltung**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Als Wandmaterial 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 M-V)

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 - 35° 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 anthrazit als Dacheindeckung vorgeschrieben.

### 2. **Einfriedungen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze), Holzzäune und Mauern bzw. Feldsteinmauern zulässig.

Die Zäune, Hecken und Mauern 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 M-V)

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

## **Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Bodendenkmalschutz**

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 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 M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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 gem. § 11 DSchG M-V 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 III B .