

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr.1, 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf der Baufläche 1 beträgt je Gebäude drei Wohnungen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche. Der Industrieschornstein in Baufläche 5 bleibt von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Auf den Bauflächen 2 und 3a darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. Auf den Bauflächen 3b, 5 und 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Notwendige Stellplätze, in Form von offenen oder überdachten Stellplätzen und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder auf den hierfür vorgesehenen Flächen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO).

4. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

5. WEGE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Der Uferweg ist vom nördlichen Abschluss der Planstraße C bis zum Anschluss an die Planstraße A für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar herzustellen.

6. WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootschuppen und Stegen ist nicht zulässig.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R`w, res zu verwirklichen. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Gebäude in den Lärmpegelbereichen III und IV sind an den zur Lärmseite gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109-1 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die zum Schlafen dienen, an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R`w, res der gesamten Bauhülle gewährleisten.

In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen III und IV sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R`w, res einzuhalten (Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 Tab. 7):

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R`w, res, erf. in dB		
Lärmpegelbereich LPB	Wohnräume	Büroräume
III	35	30
IV	40	35

Die Anordnung von Balkonen, Terrassen und anderen Freisitzen ist im Lärmpegelbereich IV an den zur R`w, res Lärmseite gerichteten Gebäudefronten nicht zulässig.

Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

II GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen geschützten Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

1.2 Anlage einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die 616 m² große extensive Wiese ist mit mindestens 6 heimischen, standortgerechten großkronigen Bäumen als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Auf den Bauflächen sind 10 Vogelnisthilfen und 10 selbstreinigende Fledermauskästen in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Davon sind auf den Bauflächen 3, 4, 7 und 8 jeweils mindestens 1 Vogelnisthilfe und 1 Fledermauskasten sowie auf den Bauflächen 5b, 5c und 6 jeweils mindestens 2 Vogelnisthilfen und 2 Fledermauskästen herzustellen. Die Vogelnisthilfen sind als 2 Sperlingskoloniehäuser, 3 Fassaden-Einbauskästen für Nischenbrüter, 3 Einbausteine für Höhlenbrüter und 2 Einbausteine für Halbhöhlenbrüter herzustellen.

Im Gewölbekeller des bestehenden Wirtschaftsgebäudes ist auf 1/4 Länge des Kellers ein abschließbares Winterquartier für Fledermäuse herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen sind als Zäune, Mauern oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf deren Höhe max. 1,2 m betragen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen entlang des Fußweges zwischen den Bauflächen 6 und 7. Grundstückseinfriedungen zur Ufergrünanlage (Bauflächen 1, 6 und 7) und entlang des festgesetzten Fußweges sind nur mit standortgerechten einheimischen Laubhecken zulässig.

1.2 Grundstücksfreiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt aus den Arten der Pflanzliste der Begründung oder Obsthochstamm, 12/14 cm Stammumfang, 2x verpflanzt zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Je weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und auf Stellplätzen anzupflanzende Bäume sind anrechenbar.

1.3 Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist pro vier Stellplätzen ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumpflanzung an der gewünschten Stelle sonst nicht möglich wäre. Für jeden großkronigen Baum ist eine vegetationsoffene Pflanzfläche von mindestens 12 m², für jeden kleinkronigen Baum von mindestens 9 m² herzustellen. Auf den Bauflächen 2, 3a und 3b sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze, nicht aber Garagen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

IV HINWEISE

1. Altlasten

Punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten, der für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten, zuständige Fachdienst der Landeshauptstadt Schwerin (Umwelt) zu informieren.

2. Baudenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 Denkmalschutzgesetz)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal ehemaliger Schellfriedhof mit acht Grabdenkmälern und einem Gedenkstein. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

3. Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz die Baugrube unverändert zu erhalten und dieser Fund der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schwerin anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzersetzungen oder Metallgegenstände.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2 dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen sind nur unter Gewährleistung geltender bauordnungsrechtlicher Anforderungen (Abstandsflächen, Brandwände, erforderlicher Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen, etc.) zulässig. Grundstücksteilungen kommen nicht in Betracht, wenn durch Teilung rechtswidrige Zustände herbeigeführt werden.

6. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.

Es gilt die PlanZV (Planzeichnungsvorordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe Juli 2014) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Naturschutz und Landschaftspflege, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.