

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Einschränkungen nach § 1 (5) und (6) BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO (WR)

- (1) Zulässig sind Wohngebäude, eingeschossige Gebäude mit maximal 2 Wohnungen (WE)
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.
- (3) Zu den nach § 3 (2) sowie den §§ 2 und 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA)

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude, eingeschossig mit max. 2 WE, zweigeschossig mit max. 5 WE,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauGB.

1.3 Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI1 + MI3)

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

1.4 Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI2)

- (1) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, die dem Tourismus oder Strandbetrieb zugeordnet sind,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (2) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind zugelassen werden, soweit sie Tanzveranstaltungen dienen und das Wohnen nicht stören.
- (3) Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2, 6, 7 sowie die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO.

1.5 Sonstiges Sondergebiet (SO-Hotel) nach § 6 (3) BauNVO

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung, die der Nutzung Hotel zugeordnet sind und untergeordnet sind.

1.6 Sonstiges Sondergebiet (SO-Tankstelle) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind nur Tankstellen.

1.7 Sonstiges Sondergebiet (SO-Wasserwanderrastplatz) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Einrichtungen als Wasserwanderrastplatz mit Bootsverleih und Segelkursen in Verbindung mit Café, Lagerraum, Unterkunft für die DLRG und Toiletten. Stellplatznachweis siehe Pkt. 3.
- Der Beobachtungsstand der DLRG kann zweigeschossig ausgebildet werden

1.8 Sondergebiet (SO-Gaststätte) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Gastronomiebetriebe
- Die Befestigung von Flächen über das zur Erschließung notwendige Maß hinaus, etwa für Terrassen, ist nur mit einer wassergebundenen Decke zulässig. Stellplatznachweis siehe Pkt. 3

Ausnahmsweise zulässig ist eine dem Gastronomiebetrieb direkt zugeordnete Betriebswohnung für den Betriebsinhaber mit max. 1 Wohneinheit, Wohnungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Gastronomieeinrichtung stehen, sind unzulässig.

1.9 Sonstiges Sondergebiet (SO-Sport- und Spielanlagen) nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Anlagen für Sport- und Spielzwecke, die den Nutzungen der Baugebiete 13 zugeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Die Grundfläche nach § 19 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 % überschritten werden.
Auf den Flurstücken 75/4 und 75/5 der Flur 1 ist die Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauGB).

3 Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im WR-Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im SO-Gebiet, WA-Gebiet, in dem zwei und mehr Geschosse zulässig sind, ist die Herstellung von Stellplätzen nur innerhalb der im Plan nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen bzw. im festgesetzten Parkhaus zulässig.

Hiervon ausgenommen sind im SO-Gebiet und WA-Gebiet Stellplätze für Notfahrzeuge oder Behinderte.

4 Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25 b und § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V

4.1 Anpflanzungen und Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V

4.1.1 Anpflanzungen:

Anpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzungen vorzunehmen.

4.1.2 Bäume auf Baugrundstücken:

Je angefangene 300 m² unbebauter Fläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen bzw. zu unterhalten.

Für Anpflanzungen im privaten Bereich der Baugebiete 12 westlich der alten Dorfstraße sind mindestens folgende Qualitäten zu verwenden: „Solitäräume 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-18 cm.

4.1.3 Bäume an Straßen und Wegen

4.1.3.1 Entlang der Crivitzer Chaussee sind, bei geeignetem Standort, Straßenräume zu pflanzen, Pflanzabstand 6 m, bzw. zu unterhalten.

4.1.4 Bepflanzen von Stellplätzen

In Einzelreihen mit mehr als 6 Stellplätzen ist in Abständen von mind. 3 Stellplätze zwischen den Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

In Doppelreihen mit zwischenliegendem Grünstreifen (Mindestbreite 2,50 m) ist je Kreuzpunkt von 4 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Für je 2 Stellplätze in Längsaufstellung und je Busstellplatz ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Ansonsten ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Für Bäume sind Baumscheiben bzw. unbefestigte Flächen von mind. je 12 m² (Mindestbreite 2,50 m) vorzusehen.

Die Stellplätze sind zum Außenbereich hin einzugrünen.

4.1.5 Dächer

Dächer von Parkhäusern oder -decks mit Flachdach sind, sofern nicht als Stellplätze genutzt, zu begrünen.

Die Begrünung von Dächern, insbesondere auf Nebengebäuden oder Garagen, ist zulässig.

4.1.6 Tiefgaragen, Parkhäuser mit Flachdach und nicht überbaute Untergeschosse

Tiefgaragen und Untergeschosse sind, sofern nicht überbaut oder als Stellplätze genutzt, mit einer Mindesthöhe von 0,4 m erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen.

4.1.7 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke ist die Sicht zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante von Pflanzwuchs freizuhalten

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nach § 9 (1) Nr. 20

4.2.1 Für alle Flächen M1 - M6 gilt:

- Der Umbruch von Wiesenflächen ist generell nicht zulässig.
- Der Ausbau der Wassergräben ist nicht zulässig; ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. In Ergänzung zu diesen Gräben ist in den Flächen M2 und M3 gemäß Einzeichnung im Plan die Anlage von Entwässerungsmulden zulässig. Diese dienen nur der Aufnahme von Niederschlagswasser direkt angrenzender Grundstücke.

4.2.1.1 **Maßnahmenfläche M1** (Korthorster Wiesen)

Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland

4.2.1.2 **Maßnahmenfläche M2** (Korthorster Wiesen)

Entwicklungsziel: Sukzession / Laubwald

4.2.2.3 **Maßnahmenfläche M3** (Ortmann'sche Wiese)

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

- Grabelandflächen in Randbereichen sind vom Verbot des Umbruches ausgenommen.
- Der Teilbereich M3/A der Maßnahmenfläche M3 ist als Obstwiese zu entwickeln.

4.2.2.4 **Maßnahmenfläche M4** (Niederung zw. Räthenweg und Alter Dorfstraße)

Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland mit Gehölzgruppen

- Das natürliche Wasserregime der Quelle ist wieder herzustellen.

5 **Entwässerung nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Hinweis: Niederschlagswasser von Baugrundstücken einschließlich der Dachflächen soll, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickern.

- 5.1 Auf Baugrundstücken anfallendes nicht versickerbares Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist über Regenrückhaltebecken der Vorflut zuzuleiten.
- 5.2 Flächen, die direkt an die im Plan festgesetzten Entwässerungsmulden grenzen, sind direkt über diese zu entwässern. Die Einleitung von Straßenabwässern ist nicht zulässig.
- 5.3 Ausnahmsweise können einzelne Grundstücke in größerer Entfernung zu Regenrückhaltebecken direkt über die Vorflut bzw. den See entwässert werden. Hierüber entscheidet die Untere Wasserbehörde.
- 5.4 Flächen für Rückhaltebecken sowie neu anzulegende Entwässerungsmulden sind im Plan festgesetzt. Die Rückhaltebecken sind mit einer Speicherlamelle von max. 0,5 m auszubilden; angesammeltes Niederschlagswasser ist stark gedrosselt in die Vorflutsysteme abzuleiten.
- 5.5 Nur die Entwässerung von weder versickerbarem noch in Regenrückhaltebecken ableitbarem Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem der vorhandenen Kanalisation.

6 **Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Für Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche (LP II bis V, Anlage) werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und Maßnahmen der Grundrissgestaltung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen, hervorgerufen durch die B 321 (Crivitzer Chaussee), festgesetzt.

- 6.1 Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende schutzbedürftige Räume sind, so weit wie möglich, an den der B 321 abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.
- 6.2 Ist dies nicht möglich, sind im LP II und III an den der B 321 zugewandten Fassaden (Außenwand, Fenster, Türen, Dächer, Lüftung) passive Schallschutzmaßnahmen nach

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, mit Mindestschalldämm-Maßen entsprechend der Lärmpegelbereiche (LP II bis V, Tabelle), vorzusehen.

- 6.3 Innerhalb der LP IV und V sind im Bereich der Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, an allen Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Mindestschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) kann an der B 321 abgewandten Gebäudeseite um 5 dB verringert werden.
- 6.4 Laut DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, gelten in den Lärmpegel (LP-)bereichen II bis V folgende Mindestschalldämm-Maße der Außenbauteile:

LP-Bereich	$R'_{w,res}$ in dB*
II	30
III	35
IV	40
V	45

* für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die LP-Bereiche sind entsprechend dem Schallgutachten RT3Mmr/27.03.1995 in einer gesonderten Karte dargestellt. Diese Karte ist Teil der Planzeichnung

- 6.4.1 Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und die in den LP-Bereichen III-V liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen $R'_{w,res}$ der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.
- 6.4.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen.

B Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 LBauO M-V nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1. Dächer nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V

- 1.1 Mit Einschrieb im Plan „SD/WD“ sind nur Sattel- oder Walmdächer, mit Einschrieb „WD“ nur Walmdächer zulässig; auf Bauflächen ohne Einschrieb, auf Einzelgaragen und auf ähnlich großen Nebengebäuden ist die Wahl der Dachform frei.
- 1.2 Dachneigungen für Sattel- oder Walmdächer sind zwischen 35° und 45° über Schmalseiten bis 60° zulässig; für begrünte Dächer kann die Neigung ausnahmsweise bis auf 25° gesenkt werden.
Im Ensembleschutzbereich (Denkmalschutz) der Baugebiete 4, 5, 7, 8 sind für Walmdächer Neigungen zwischen 15° und 25° zulässig.
Im übrigen Ensemblebereich (Denkmalschutz) sind Neigungen zwischen 20° und 45° bzw. über Schmalseiten bis 60° zulässig.
- 1.3 Zur Eindeckung von Sattel- oder Walmdächern sind zulässig:
- rote bis rotbraune Dachsteine, unglasiert (DIN RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015)
- für flachgeneigte Walmdächer im Ensemblebereich (Denkmalschutz) der Baugebiete 4, 5, 7, 8 sind weiter Metall- und bituminöse Dacheindeckungen zulässig.

- Reet oder Gras, jedoch nicht im Bereich des Ensembleschutzes.
Diese Einschränkung gilt nicht für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen.

- 1.4 Dächer von Doppelhäusern sind in bezug auf Gestalt, Eindeckung und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 1.5 Gauben und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der entsprechenden Trauflänge bei einer Dachneigung von ab 40° zulässig. Gauben müssen einen Abstand von min. 2,00 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Zur Straße sind liegende Dachfenster mit einer Fläche von mehr als 0,7 m² und Dacheinschnitte nicht zulässig.

2 Stellung baulicher Anlagen bzw. Hauptfirstrichtungen nach § 86 (1) LBauO M-V und § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Mit Ausnahme des WR am Sonnenweg, der Südseite des Farmweges, des Eckbereiches Am Strand/Bosselmannstraße sind alle Gebäude trauf- oder giebelständig zu errichten.

3 Fassaden nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V

- 3.1 Im Ensemblebereich (nach Denkmalschutzgesetz) sind nur Putzfassaden zulässig. Für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse o.ä. sind auch andere Materialien zulässig.
- 3.2 Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in bezug auf Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 3.3 Bauhöhen nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO als örtliche Bauvorschrift

Sockelhöhe: max. 0,9 m	
zulässige Geschosse	Kniestock (Drempel)
1	max. 0,5 m
mehr als 1	0,0 m

4 Unbebaute Flächen in Baugebieten § 8 (1) Nr. 4 LBauO M-V

Alle nicht bebauten Flächen in Baugebieten sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB) i.V.m. Punkt 13 – Planzeichenerklärung

1. Gesamtanlagen (Ensembles) und Einzelanlagen, die nach Landesrecht den Denkmalschutz unterliegen.
Der baulich zusammenhängende Denkmalbereich „Am Strand“ ist mit dem Planzeichen 14.2 PlanzV`90 (Ensembleschutzbereich) gekennzeichnet.
Zum Ensembleschutzbereich gehören auch die nicht in direktem baulichen Zusammenhang stehenden Hausgrundstücke „Am Strand 1“ und „Am Strand 30“.
2. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.
3. Hinweise auf Satzungen und Verordnungen, die im Plangebiet gelten.
- 3.1 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Innenstadt und Randbereiche von Schwerin 02.08.1991. Der Teilbereich 4 dieser Satzung gilt im Plangebiet für den Bereich „Alte Dorfstraße“ zwischen Farmweg und Am Strand sowie für den Bereich „Am Strand“ vom ehem. Kurhotel bis zur Einmündung Räthenweg.

3.2 Verordnung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Schwerin vom 22.01.1996 (BaumSchVO).

4 Baubegrenzungszone der B 321 (40 m) nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).

5 Bodendenkmale

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Die im Übersichtsplan eingekreisten Bereiche kennzeichnen Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden.

Alle im Bereich von Bodendenkmalen durchzuführenden Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. der Einvernehmungsherstellung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 11 DSchG M-V).

5.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die 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.

Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i.V.m. §11 DSchG M-V.

6. Schutzstreifen zu Gewässern gemäß § 81 Landeswassergesetz (LWaG)

Für die im Grenzbereich zwischen den Flurstücken 13/3 und 14 sowie den Flurstücken 50 und 51, Flur 1, Gemarkung Zippendorf liegenden Gewässern zweiter Ordnung ist für bauliche und sonstige Anlagen ein Abstand gemäß den gesetzlichen Anforderungen des § 81 LWaG einzuhalten. Bei bestehender Führung des Gewässers durch eine Rohrleitung ist vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde ein technischer Sicherheitsabstand von jeweils 2 m beidseitig der Rohrleitung einzuhalten.

HINWEISE:

1. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen nach § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Die genaue Lage der Leitungen ist bei Bedarf in Absprache mit dem Versorgungsträger zu ermitteln. Auf die Hinweise der Versorgungsträger zum Schutz der Versorgungsleitungen sowie auf Merkblatt Nr. 1 und 2 bezüglich der Gasversorgungsanlagen ist zu achten. Leitungen innerhalb eines gemeinsamen Trassenbereiches werden in der Planzeichnung nicht einzeln dargestellt.

