

I. Planungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 (1) u. (2) BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO (WA)

(1) Zulässig sind:

Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen die der Pflege und sozialen Betreuung dienen.

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

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 1,2
Zahl der Vollgeschosse III

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

Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

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

4.1 Private Grünflächen:

Gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin sind für die Gehölzabnahme (4 Stück Pappelhybride) 5 Stück Laubbäume gem. Pflanzliste (b) als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

4.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (Kompensationsmaßnahmen)

Maßnahmefläche A

Entwicklungsziel: Bestandsumwandlung zu einem artenreichen, standortgerechten Gehölzbestand auf einer 5 bis 15 m breiten Fläche entlang der Crivitzer Chaussee B321. Erhalt des Jungbewuchses der Laubgehölze (z.B. Bergulme, Bergahorn, Rotbuche) und Rodung von maximal 50% der Hybridpappeln.

Flächengröße: 1.110 m²

Maßnahmefläche B

Entwicklungsziel: Bildung einer Grünfläche mit Gehölzbestand durch Erhalt der ortstypischen Laubgehölze, Einordnung des Feuchtblotops und Pflanzung von Gehölzen gem. Pflanzliste (a). Entfernung von ortsuntypischen Gehölzen (z.B. Sanddorn, Felsenmispel)

Flächengröße: 2.606 m²

4.3 Pflanzlisten

(a) Standortheimische Straucharten:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)

(b) Standortheimische Laubbaumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

4.4 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes

Stellplätze und Gehwege sowie reine Feuerwehzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Die Lärmschutzanlage entlang der Crivitzer Chaussee wird zur Reduzierung des Lärmpegels als Schallschutzwand gemäß schalltechnischer Begutachtung vom 31.05.05 in einer Mindesthöhe von 5,00 m über OK Strasse (Crivitzer Chaussee) errichtet.

5.2 Die zur Crivitzer Chaussee gerichteten Fassaden sind mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen:

– Die Fassadenseiten und Dachflächen von Aufenthalts- und Schlafräumen im 2.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:

Lärmpegelbereich II : $R_{w, res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich III: $R_{w, res} = 40$ dB

– Die Fassadenseiten von Aufenthalts- und Schlafräumen im 1.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:

Lärmpegelbereich II: $R_{w, res} = 35$ dB

5.3 Für Schlafräume im 1. und 2. OG sind ab 48 dB Aussenlärmpegel nachts (gemäß der schalltechnischen Begutachtung) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach

§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dächer nach § 86 (1) LBauO M - V

1.1 Es sind nur Walm und Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 25 Grad zulässig. Über Schmalseiten sind bis 60° zulässig.

1.2 Zur Dacheindeckung sind nur zulässig:
rote bis rotbraune Dachsteine – unglasiert

2. Fassaden

Zulässig sind nur helle Putzfassaden.

Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 werden mit der 3. Änderung außer Kraft gesetzt.

3. Bodendenkmale

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i. V. m. §11 DSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Geländeschnitt – Lärmschutzmaßnahmen

