

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz (Abs.) 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 3 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind ausnahmsweise Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

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

Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,0 m und für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 10,5 m über Oberkante des Erdgeschossfußboden (OKEF) festgesetzt. Carports und Garagen dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten. Die OKEF darf max. 0,3 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) liegen.

### 3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Baufeld A sind Garagen und Carports nur in einem Rücksprung von mind. 2,0 m hinter der Baulinie zulässig.

### 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren, straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 qm Grundfläche zulässig.

## II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 1. Öffentliche Grünflächen

#### Spielplatz

20 % der Fläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

#### Verkehrsgrün

Entlang der Planstraße A sind entsprechend der Planzeichnung Bäume aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

In der Planstraße B sind entsprechend der Planzeichnung, mindestens aber 1 Baum nach jedem 4. Stellplatz aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

#### Quartiersplatz

Der Quartiersplatz ist entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 mit einer Qualität 3 x verpflanzt (v.) und 18 - 20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

#### Baumscheiben

Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben darf 9 qm nicht unterschreiten. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material erhalten. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln oder Holzpflocken dauerhaft vor Befahren zu schützen.

### 2. Privates Grün

Je angefangene 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind.12 - 14 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 3. Baumschutz

(§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit (i.V.m.) § 13 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V))

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 mindestens 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 dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahme- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

#### Pflanzliste 1

Baumpflanzungen (Qualität 3 x v.,18-20 cm Stammumfang, Hochstamm):

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Pflanzliste 2

Gehölze und Sträucher (Qualität 2 x v., Höhe 0,6-1,0m):

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Sarothammas Scorparius	Besenginster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

### 1. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Die von der Planstraße A ausgehenden Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 4 m zulässig.

Die Parkstellflächen im öffentlichen Straßenraum sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).

Mind. 25 % der Fläche des Quartiersplatzes ist aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Öffentliche Stellplätze auf dem Quartiersplatz sind unzulässig.

### 2. Festsetzungen auf privaten Flächen

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### Dächer

Im Baufeld A sind als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Im Baufeld B und C sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie Puttdächer zulässig

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

In den Baufeldern A und B ist ausnahmsweise Ried zur Dacheindeckung zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

##### Fassadengestaltung

Im Baufeld A sind für die Außenwandgestaltung nur rotes Mauerwerk und heller (Summe der Schwarz-/Buntanteile nach NCS (Natural-Color-System) unter 25%) Putz zulässig.

Die Außenwandgestaltung der Garagen ist im Material der Hauptgebäude auszuführen. Bei abweichendem Material sind Garagenwände ganzjährig mit immergrünen Pflanzungen zu beranken. Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

Carports sind nur als offenen Konstruktion aus Metall oder Holz zulässig. Carports mit mehr als einem Stellplatz sind dauerhaft mit immergrünen Pflanzungen zu beranken.

##### Zufahrten, Wege und Stellplätze

Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).

#### 2.2 Einfriedungen

Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, Zäune und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,4m zulässig.

#### Bodendenkmalschutz

( § 9 Abs.6 BauGB )

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz) der Fund oder die Fundstelle unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu benachrichtigen. Um Verzögerungen zu vermeiden, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

#### Ordnungswidrigkeiten

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