

# Teil B - Text

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

1.1 Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

Wohngebäude sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Übrige zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO sind unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet MI 1 c ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 c ist je Einzelhaus max.

1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB).

1.3 Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (1) BauNVO. Übrige zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.4 Als Größe der Baugrundstücke ist ein Mindestmaß von 550 qm je Grundstück festgesetzt (§ 9 (1) Nr.3 BauGB).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

2.1 Als maximale Firsthöhe gilt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhe der grundstücksanliegenden Erschließungsstraße.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Für die Wohn- und Mischgebiete sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mindestens 2 m von festgesetzten Erschließungsanlagen entfernt zulässig.

## II. Grünordnung - Maßnahmen zum Ausgleich

### 4. Maßnahmen zum Schutz von Vegetationsbeständen

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

4.1 Die vorh. ca. 1005 m<sup>2</sup> große Feldhecke im nördlichen Plangebietsteil ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

4.2 Im südlichen Bereich des Wendekreises sind 2 Linden ( Tilia cordata, 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2,20 m) zu pflanzen.

Die am Wendekreis vorhandenen 6 Straßenbäume sowie die 2 neu zu pflanzenden Linden sind in der Bauphase zu schützen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### 5. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für Biotop- und Bodenverlust

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

5.1 Anpflanzung einer Hainbuchenhecke, 1- bzw. 2-reihig. Carpinus betulus, Heckenpflanzen o.B. 80/100 2x v. 3,5 Stck/qm. Insgesamt sind im Plangebiet 290 qm Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes für Biotop- und Bodenverlust

(§ 9 Abs.1a BauGB)

6.1 Anlegen eines Kleingewässers in Medewege.

Anlage eines Kleingewässers in Schwerin - Groß Medewege auf dem städtischen Grundstück Flur 1, Flurstück 11/26 im Umfang von 338 qm (von insgesamt 835 qm). Tiefe des Kleingewässers bis 2,0 m (auf 95 m<sup>2</sup> Fläche). Der frei werdende Boden wird auf den angrenzenden Flächen anmodelliert und mit einer Ansaat aus 75% RSM Landschaftsrasen mit Kräutern und 25% RSM Biotopfläche, artenreiches Extensivgrünland, angelegt.

## III. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

7. Dächer mit Dachneigungen über 25 ° sind nur mit Dachsteinen/-ziegeln in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.

## IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### 8. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### 9. Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt für Ordnung und Umwelt) zu informieren.

### 10. Ordnungswidrigkeiten

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