

# TEIL B - TEXT

## I. Festsetzungen

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO) wird gegliedert in ein SO 1 und ein SO 2:

- SO 1 = Im sonstigen Sondergebiet 1 ist nur ein Drogeriemarkt zulässig.
- SO 2 = Im sonstigen Sondergebiet 2 sind nur Dienstleistungs- und Gastronomieflächen zulässig.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max. 10 m) darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Firsthöhe ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden (Rohbaumaß).

### **3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO 2 eine abweichende Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß LBauO M-V zulässig.

### **4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Norden der Grünfläche ist auf 300 m<sup>2</sup> eine 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,5 m x 1,5 m im Verband) zu pflanzen.

Es sind dafür Gehölze folgender Arten zu verwenden:

- Salweide, Vogelkirsche (2 x verpflanzte Heister, 150-200 cm),
- Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Eingrifflicher Weißdorn, Schlehe (2 x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm).

In die Hecke sind 9 hochstämmige Laubbäume zu integrieren, s. Festsetzung Nr. 6 „Baumersatz“.

### **5. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Bäume (Sommerlinden) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen, zu sichern und zu pflegen.

Für jeden Baum ist eine vegetationsoffene Baumscheibe von mind. 4 x 5 m freizuhalten.

Während der Bauphase sind Handschachtungen, Starkwurzelschutz und notwendige Pflegeschnitte bis max. 20 % des Kronenvolumens durchzuführen. Auf der Nordseite ist Erdmaterial zur Aufwertung des Wurzelraumes aufzubringen.

### **6. BAUMERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für zu fällende solitäre Laubbäume innerhalb des Plangebietes hat eine Neupflanzung, Sicherung und 3-jährige Pflege zu erfolgen.

Es sind dafür 13 hochstämmige Laubbäume norddeutscher Herkunft mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden:

- 4 solitäre Feldahorne (auf Freiflächen im Plangebiet),
- 4 Hainbuchen sind in die nördliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren (s. Festsetzung Nr. 4),
- 5 Feldahorne sind in die südliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren (s. Festsetzung Nr. 4).

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. FASSADE**

Alle Wandflächen sind in hellen Materialien bzw. Anstrichen mit einem Schwarz-Bunt-Anteil von max. 10 % nach Natural-Color-System (NCS) auszuführen. Max. 15 % der Wandflächen dürfen hiervon abweichend ausgeführt werden.  
Für Nebenanlagen ist auch eine Ausführung in naturbelassenem Holz zulässig.

### **2. DÄCHER**

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

## III. Hinweise

### **1. FERNWÄRMEVERSORGUNG**

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmevorranggebiet.

### **2. ALTLASTEN**

Punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen 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 (Umweltamt) zu informieren.

### **3. BODENDENKMALE**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 Werktage nach der Anzeige.

### **4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen dieses Planes unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.