

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50.04/2, „LANKOWER AUBACH-NORD“

TEIL B –TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im mit WA* gekennzeichneten Gebiet sind neben Wohngebäuden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die strassenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m und bei Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,5 m, bei Baulinien in einer Tiefe von max. 1,0 m, sowie einer Höhe von einem Geschoß.

In den straßenabgewandten Bereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons sowie Terrassen zulässig.

Nebenanlagen einschließlich Carports und Garagen sind nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zu den Planstrassen zulässig.

3. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten mit festgesetzter Eingeschossigkeit, sind höchstens eine Wohnung und eine untergeordnete Wohnung je Einzelhaus zulässig.

4. Gemeinschaftsstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzflächen sind nur offene Stellplätze oder Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III-IV die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III-IV sind die Gebäude gem. nachfolgender Tabelle zu realisieren.

Für Fenster ab der Schallschutzklasse 3 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)

1. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind abzurechen sowie die Verkehrsanlagen und Lagerflächen zu entsiegeln.
- 1.2 Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist im Gewässerschutzstreifen (7 m breiter Uferstreifen) unzulässig.
- 1.3 Auf der privaten Grünfläche, festgesetzt als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig. Die Fläche ist in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten.

2. Massnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 2.1 Entlang der Planstraßen D und innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzflächen an der Planstrasse A sind Laubbäume zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist eine mind. 9 m² große Pflanzfläche vorzubereiten. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern. Für die Hochstämme ist ein Kronenansatz von 2,2 m zu gewährleisten. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN Normen 18915-18916 zu pflanzen.
Anzahl: 5 Stück Hochstämme
Gehölzart: Nelken-Kirsche (Prunus serrulata "Kanzan")
Scharlach-Kirsche (Prunus sargentii)
Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

3. Massnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a - 25b BauGB)

- 3.1 Die zur Erhaltung festgesetzten und die den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin entspr. geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigung während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
- 3.2 Entlang der Planstraßen B und C sind entsprechend der Planzeichnung auf den öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün), einseitig Laubbäume zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist eine mind. 9 m² große Pflanzfläche vorzubereiten. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern. Für die Hochstämme ist ein Kronenansatz von 2,2 m zu gewährleisten. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN 18915-18916 zu pflanzen.
Anzahl: 6 Stück Hochstämme
Gehölzart: Vogelkirsche (Prunus avium)
Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für die Gebäude auf den westlich der Haupteerschließungsstrasse (Planstrasse B+C) gelegenen Bauflächen sind nur helle Außenfassaden zulässig.

Für die Außenwandgestaltung der übrigen Baufelder sind neben hellen Außenfassaden auch rotes oder rotbraunes Mauerwerk, roter Putz oder Holz (Holz in einem Verhältnis bis zu max. 30% der Wandhauptflächen) zulässig.

Der Schwarz-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-Systems (NCS) nicht mehr als 20 % betragen.

Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.

Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Nebengebäude ist die Nebengebäudewand ganzjährig pflanzlich zu beranken. Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

Außenwände von Gebäuden ohne Fenster und Türen von mehr als 5 m Länge sind mit Kletterpflanzen in einer Dichte von einer Pflanze je lfd. Meter zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Für die Bauflächen mit Flach-, Pult-, oder Satteldachkonstruktionen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dachpfannen nur rote bituminöse Eindeckungen oder nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen.

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

Gebäudedrempel sind nur in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze), Holzzäune und Mauern bzw. Feldsteinmauern zulässig. Diese Zäune und Hecken dürfen im Mittel max. 1,2 m hoch sein, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind im Mittel nur 0,8 m hoch zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Grundstückseinfriedungen max. 0,7 m hoch sein.

Die zum LSG orientierten Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zum LSG hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

3. Sichtschutzanlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in Vorgärten nicht zulässig.

4. Einfahrten/Verkehrsgrün

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Verschiebung der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Strassenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Bauökologie

(Hinweise)

Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i.V.m. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN. GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I - IIIB verboten.

Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung können ggf. auf Antrag nur innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB nach Prüfung des Einzelstandortes und der hydrologischen Verhältnisse in Aussicht gestellt werden.

Hinweis aus Altlastenuntersuchung

Eine sensible Nutzung der zum Aubach orientierten Grundstücksteile, wie z.B. Nutzgärten, ist unzulässig.

Leitungsrechte und Versorgungsleitungen

(§9 Abs. 1 Nr.13 und Nr. 21 BauGB)

Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes bei Erdarbeiten muß gerechnet werden.

Verstöße gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Nach § 84 (1) 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.