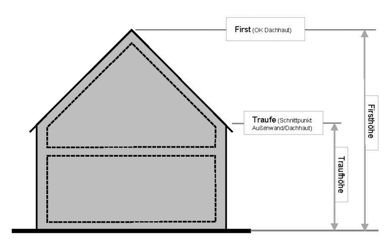
# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 112 "NEUMÜHLE-FASANENSTRASSE/LERCHENSTRASSE"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

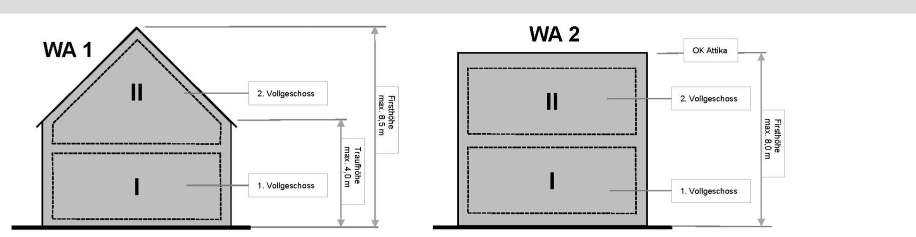
M 1: 500

**GEMARKUNG:** NEUMÜHLE
**FLUR:** 1
**FLURSTÜCKE:** 390, 441/173, 441/185, 441/188, 441/189, 441/190, 441/192

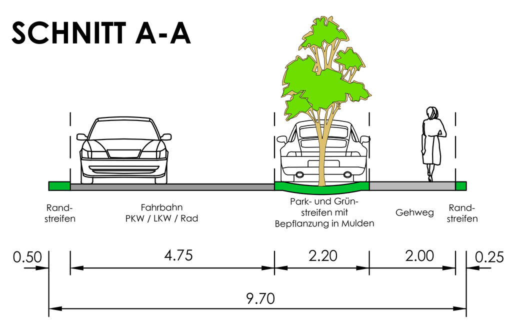
## NEBENZEICHNUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHE

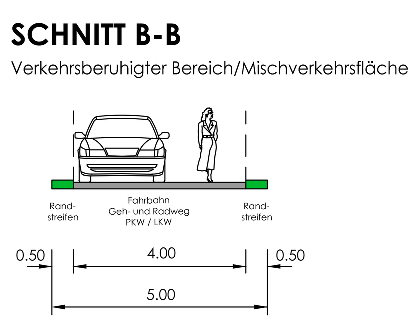



## NEBENZEICHNUNG FESTSETZUNG VOLLGESCHOSSE




## STRASSENQUERSCHNITTE




## NEBENZEICHNUNG EINFRIEDUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONEN

| WA 1 | |
|---|---|
| E | o |
| GRZ 0,3 | II |
| SD, KWD | 23°- 48° |
| $TH_{max}$ = 4,0m<br>$FH_{max}$ = 8,5m | |

| WA 2 | |
|---|---|
| E | o |
| GRZ 0,35 | (II) |
| FD | <=5° |
| $TH_{max}$ = 8,0m | |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem.PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtgrundlage |
|---|---|---|
| **I. FESTSETZUNGEN** | | |
| **Art der Baulichen Nutzung** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| **Maß der Baulichen Nutzung** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO | | |
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl | § 16, 17, 19 BauNVO |
| II<br>(II) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br>(zwingend) | § 20 BauNVO |
| THmax = .... m | Traufhöhe (in ...... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß | § 18 BauNVO |
| FHmax = ...... m | Firsthöhe (in ...... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß | § 18 BauNVO |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO | | |
| o | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Stellung baulicher Anlagen (Zusatzzeichen) | |
| **Verkehrsflächen** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | | |
| | Öffentliche Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche | |
| F+R | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | |
| V | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich | |
| P | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB | | |
| | Abfall | |
| **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB | | |
| | Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| NA,ÜSt | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| F | - Fahrrecht zugunsten Feuerwehr, Rettungsdienst, Müllfahrzeuge | |
| L/V+E | - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| **II.PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER** | | |
| Art der baulichen Nutzung / Hausform, Bauweise / Grundflächenzahl GRZ, Zahl der Vollgeschosse / Dachform, Dachneigung / maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe | Nutzungsschablone | |
| SD, KWD, FD | Satteldach, Krüppelwalmdach, Flachdach | |
| | Vorgartenzone | |
| | Schnittlinie der Straßenquerschnitte | |
| 441/172 | Flurstücksbezeichnung | |
| | Flurstücksgrenze | |
| 75 | Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92 | |
| | vorhandene Gebäude | |
| S... | Bezeichnung der Schutzmaßnahme | |
| V... | Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme | |
| | mögliche Grundstücksparzellierung | |
| | geplante Abpollerung | |
| H | Bushaltestelle (nachrichtlich) | |
| | vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich) | |
| | vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes) | |
| | vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes) | |
| | vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes) | |
| | vorhandene unterirdische Elt.-Niederspannungsleitung (nachrichtlich) | |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBauO M-V)
**2.1 Geschossigkeit**
Im WA 1 sind maximal II Vollgeschosse zulässig.
Im WA 2 sind zwingend II Vollgeschosse zu errichten.
Über dem obersten Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt im WA 1 4,0 Meter und die maximale zulässige Firsthöhe der Gebäude 8,5 Meter. Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude im WA 2 beträgt 8,0 Meter.
Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe.
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (siehe Nebenzeichnung).
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Nebenzeichnung).
Für Vorbauten im Sinne der Ziffer 3 ist das Überschreiten der Traufhöhe zulässig.
Ein Überschreiten der Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist durch technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von maximal der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 Meter, in einer Tiefe von maximal 1,5 Meter sowie einer Höhe von zwei Geschossen.
Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

**4. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, Anzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Im WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Im WA 1 sind je Wohngebäude zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen privaten Grundstück nachzuweisen.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit Ausnahme von Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind Nebenanlagen, in einem Streifen von 3,0 Metern entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
Die als Vorgartenzone gekennzeichneten Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Zufahrten und Zuwegungen sind im Bereich der Vorgartenzone zulässig.
Im WA 2 sind überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur in den als „Fläche für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports)“ gekennzeichneten Grundstücksteilen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen sind nicht zulässig.
Im WA 2 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
Je Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze sind in Form von je einem Fahrradschuppen pro Gebäude auf den privaten Grundstücken zu errichten.

**5. Begrünung von unbebauten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 8 Nr. 2 LBauO M-V)
Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Vorgarten dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig. Bekiesungen sind unzulässig.

**6. Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)
Im gesamten Baugebiet sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15°, mit einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen.

**7. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 ist je Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig.
Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

**8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z.B. Erdkabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.
Für den westlichen Teil der Lerchenstraße wird ein Fahrrecht für die Feuerwehr, den Rettungsdienst und die Müllabfuhr eingeräumt. Eine Durchfahrtserschließung für den Pkw-Verkehr ist nicht zulässig.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

| Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A) | Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m |
|---|---|
| 45 | 3,4 |
| 50 | 6,7 |
| 55 | 12,4 |

**II. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

**1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**
**1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung**
Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Gehölzrodung sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
Während der Brutzeit sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen, wie die Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Baubetriebes bzw. eine regelmäßige Mahd alle zwei bis drei Wochen erforderlich, um die Vegetation kurz zu halten.

**1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Fledermausfreundliches Lichtmanagement**
Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen, wie LED-Lampen ohne Blauanteil mit amberfarbenem Licht (>2.700 K), zu verwenden. Die Lichtkegel sind nach unten auszurichten.

**1.3 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun am flächigen Gehölzbestand**
Zum dauerhaften Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen ist vor der zu erhaltenden Maulbeerhecke, ein ortsfester, mindestens 2,0 Meter hoher Schutzzaun zu errichten.

**1.4 Schutzmaßnahme S2: Schutzzaun um vorhandene Bäume**
Die Bäume im Nahbereich der Baustelle, insbesondere die zu erhaltenden Birke an der Fasanenstraße, sind vor Beeinträchtigungen im Kronen- /Traufbereich durch einen ortsfesten Zaun während der gesamten Baumaßnahmen zu schützen. Materiallagerungen im Kronenbereich, und das Befahren des Kronen- bzw. Wurzelbereiches mit Baumaschinen/ Fahrzeugen sind auszuschließen.

**2. Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**
**2.1 Anpflanzung von Bäumen**
Entlang der Lerchenstraße sind fünf standortgerechte Straßenbäume als Hochstämme zu pflanzen.
Auf dem südöstlichen Grundstück im WA 2 ist ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm 16,0 bis 18,0 Zentimeter STU, 3 x v.; m. B.
Gehölzart: Felsenbirne (Amelanchier arborea) 'Robin Hill',
Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana´) 'Chanticleer'
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) ´Brouwers`
Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Baumscheiben sind gemäß Planungsquerschnitt in Mulden anzulegen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12,0 Quadratmeter, der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16,0 Quadratmetern sowie einer Mindesttiefe von 0,8 Metern festgesetzt. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

**2.2 Anpflanzung von Obstgehölzen auf den Wohngrundstücken**
Pro Grundstück ist ein Obsthochstamm zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm 10,0 bis 12,0 Zentimeter STU, 3xv.; m. B.
Gehölzart: regionaltypische Sorten
Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12,0 Quadratmetern, der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16 Quadratmetern sowie einer Mindesttiefe von 0,8 Metern festgesetzt. Die Bäume sind mindestens mit einem Holzpfahl zu sichern.

**2.3 Dachbegrünung**
Entsprechend I Planungsrechtlicher Festsetzungen Punkt 6. und der III Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Punkt 1.2
Auf den Dachflächen ist eine flachwüchsige Gräser-/Kräutermischung und eine flachwüchsige Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 10,0 Zentimeter starken Substratschicht einzubringen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**2.4 Maulbeerhecke**
Die vorhandene Maulbeerhecke im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Naturdenkmal aufgenommen und ist somit geschützt. Die Maulbeerhecke ist auf den östlichen Grundstücken zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Pflanzungen von Maulbeeren an den östlichen sowie westlichen Grundstücksgrenzen ergänzen das Naturdenkmal. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB als private Grünfläche festgesetzt.
Pflanzung von Maulbeeren (Morus alba oder Morus nigra) 1/1,5 lfm als Strauch in einer Pflanzgröße von 60,0 bis 100 Zentimetern Höhe
Auf den westlichen Grundstücken ist eine Maulbeerhecke am westlichen Grundstücksrand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzung von Maulbeeren (Morus alba oder Morus nigra) 1/1,5 lfm als Strauch in einer Pflanzgröße von 60,0 bis 100 Zentimetern Höhe bzw. Pflanzung von zwei Maulbeerbäumen in einer Pflanzgröße von 100 bis 150 Zentimetern Höhe pro Grundstück.
Die Gehölze sind zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Der Rückschnitt der Sträucher ist bis zu einer verbleibenden Resthöhe von einem Meter jedes Jahr möglich.

**3. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes** (§9 Abs. 1, Nr. 14 und 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung, sind unzulässig. Eine Verwendung von Rasengittern ist zulässig.

**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)
Als Wand- und Farbmaterial der Außenfassaden der Gebäude und der Garagen sind nur helles Putzmaterial oder rot/rotbraunes Klinkermaterial/Verblendmauerwerk zulässig.
Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material und in der Farbe des Hauptgebäudes vorzunehmen.

**1.2 Dachgestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
**1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1)**
Im WA 1 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 23° bis 48° zulässig. Dachgauben oder Vordächer sind zulässig. Dacheinschnitte, wie Dachterrassen, sind nicht zulässig. Für die Material- und Farbgestaltung der Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in den Farbtönen rot/rotbraun oder anthrazit zulässig. Metalleindeckungen sind für die Hauptgebäude unzulässig.
Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.
**1.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)**
Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Dachterrassen sind nicht zulässig.
Jedes Hauptgebäude ist mit einer Attika zu versehen, sodass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar sind.
**1.2.3 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Flachdächer und Terrassenüberdachung**
Für die Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ist zwingend eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen.
Terrassen sind mit Überdachung und einer einseitigen Seitenwand aus Glas/Glaselementen zulässig. Wintergärten sind unzulässig.
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

**1.3 Einfriedungen (siehe Nebenzeichnung)**
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur in Höhe von maximal 1,5 Metern zulässig. Als Einfriedung im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig. Für den Abschluss der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Straßen sind Gabionenwände unzulässig. Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8 Metern festgelegt. Das gilt auf einer Länge von 2,0 Metern für die Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Metern zulässig.

**1.4 Vorgartenzone**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen sind als Rasen auszubilden oder zu bepflanzen. Die Bepflanzung mit Laubbäumen, Bodendeckern, niedrig wachsenden Sträuchern, Stauden und Gräsern ist zulässig. Bekiesungen und Schotter sind unzulässig. Ausgenommen davon sind die Zufahrten und Zuwegungen.

**1.5 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern**
Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung in Form eines Zaunes mit Kletterpflanzen, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe maximal 1,5 Metern).
Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

**1.6 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**
Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Pflastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.

**1.7 Einfahrten und Verkehrsgrün** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Grundstücksein- und -ausfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 Metern zulässig.
Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau. Eine Verwendung von Rasengitter ist zulässig.
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind gekennzeichnet.

**1.8 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoss und nur in einer Größe von maximal 0,30 Quadratmetern zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

**IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
**1. Hinweise**
**1.1 Bodendenkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde / Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund / die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385 - 588 79 643 / Fax: 0385 - 588 79 344, zu erhalten.

**1.2 Bodenschutz**
1.2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

1.2.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

**1.3 Trinkwasserschutz**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwerin. Gemäß der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin ist insbesondere zu beachten, dass Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden oder Brauchwasserbrunnen, ausnahmslos verboten sind. Des Weiteren sind Schmutzwasserleitungen vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Zudem dürfen für den Straßen- und Wegebau sowie für sonstige Verkehrsflächen keine auslaugbaren bzw. auswaschbaren Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacke) verwendet werden, d.h., das verwendete Material muss der LAGA -Zuordnungsklasse Z0 entsprechen.

**1.4 Niederschlagswasser**
Für das auf den jeweiligen Wohngrundstücken von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird eine Rückhaltung und nachhaltige Nutzung angestrebt. Daher sollte das von den befestigten Flächen der jeweiligen Grundstücke anfallende Niederschlagswasser weitestgehend in Zisternen oder anderen Sammelbehältern mit einem Fassungsvolumen von mindestens 1,0 Kubikmeter zwischengespeichert und z.B. für die Garten- und Grünflächenbewässerung genutzt werden. Entsprechend § 5 Abs. 6 der Abwassergebührensatzung der Schweriner Abwasserentsorgung vom 01.01.2021 ist hierbei eine Minderung der Niederschlagswassergebühr um 50 Prozent für die Entwässerung der angeschlossenen Dach- und Pflasterflächen möglich. Dies gilt ebenso für dauerhaft begrünte Dachflächen (§ 5 Abs. 8). Für Flächen, von denen Niederschlagswasser einer Regenwassernutzungsanlage mit Brauchwassersystem im Gebäude zufließt, entfällt die Niederschlagswassergebühr nach § 5 Abs. 7 der Abwassergebührensatzung. Überschüssige Regenmengen können in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Alternativ kann das überschüssige Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzugsweise breitflächig versickert werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1.5 Abwasser**
Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende Schmutzwassersystem zu entsorgen.

**1.6 Leitungsrechte und Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

**1.7 Regenerative Energie**
Es wird eine (partiell) dezentrale Versorgung mit regenerativen Energiequellen empfohlen. Darunter fallen z.B. Photovoltaikanlagen in Kombination mit Batteriespeichern, ggf. zur Nutzung in E-Mobilität oder zur Umwandlung in Wärmeenergie über Strahlungsheizungen. Alternativ kann der erzeugte Strom auch für die Erschließung weiterer Umweltenergien, wie z.B. durch Solarthermie-Anlagen oder Wärmepumpen, eingesetzt werden.

**1.8 Munitionsfunde**
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

**1.9 Bauökologie**
Zur Ausleuchtung der privaten Bauflächen des Wohngebietes werden aus Gründen des Artenschutzes LED-Lampen empfohlen.

**1.10 Baugrunduntersuchung**
Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

**1.11 Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V**
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

**1.12 Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV**
Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**V. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. diesen Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## PRÄAMBEL

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ............................... den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle - Fasanenstraße/Lerchenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung:**

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.10.2019 erfolgt.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom 04.11.2020 beteiligt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. Nr. 1 BauGB am 05.02.2020 durchgeführt.
Von der frühzeitigen Unterrichtung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
Der Hauptausschuss hat am 17.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.09.2021 bis 30.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..................... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .................. von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den ..................... Siegel .......................................................
Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am .................. wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den ..................... Siegel .......................................................
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwigslust- Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

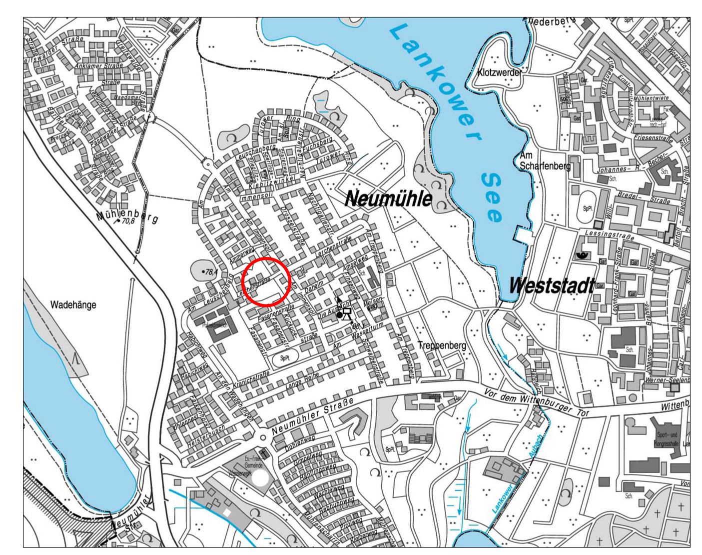
3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den .................. Siegel .......................................................
Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..................... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..................... in Kraft getreten.

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN




**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112**
**"Neumühle-Fasanenstraße/Lerchenstraße"**

Maßstab: 1:500 Stand: 11.02.2022