SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 111 WOHNQUARTIER "NEU ZIPPENDORF-AM BERLINER PLATZ"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Wohnen	(§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 16, 17, 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)
TH_{max} = ... m	Traufhöhe (in ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	(§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
H	nur Hausgruppen zulässig	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 BauNVO)
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
F+R	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Platz	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz
V	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ö	Öffentliche Grünflächen
Ö	Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
Ö	Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage

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)
	Erhalten von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauweise	(§ 16 Abs. 5 Nr. 4 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNG

	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB)
LPB ...	Lärmpegelbereiche	

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Nutzungsschablone	
FD	Flachdach	
	Flurstücksgrenzen	
121/170	Flurstücksnummern	
+ 67.74	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92	
	Bestandsbebauung	
S ...	Bezeichnung der Schutzmaßnahme	
V ...	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	
A ...	Bezeichnung der Artenschutzmaßnahme	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Elt.-Niederspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Elt.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandenes unterirdisches Bauwerk der Stadtwerke (nachrichtlich)	

NUTZUNGSSCHABLONEN

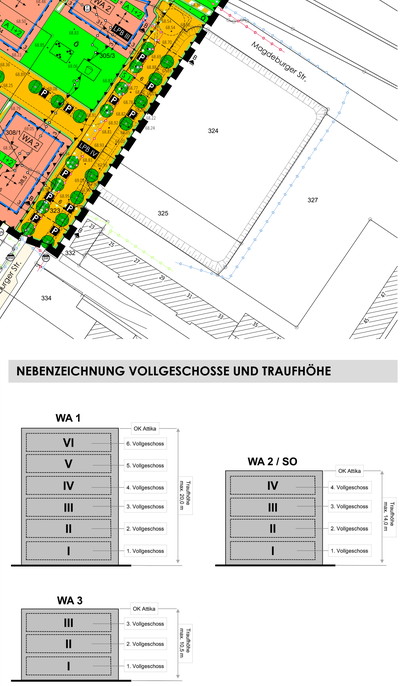
WA 1	
E	
GRZ 0,6	IV-VI
FD	<=10°
TH_{max} = 20,00 m	

WA 2	
E	
GRZ 0,45	IV
FD	<=10°
TH_{max} = 14,00 m	

WA 3	
H	
GRZ 0,4	II-III
FD	<=10°
TH_{max} = 10,50 m	

SO	
E	
GRZ 0,8	IV
FD	<=10°
TH_{max} = 14,00 m	

NEBENZEICHNUNG VOLLGESCHOSSE UND TRAUFHÖHE



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.
Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen können die festgesetzte Höhe um max. 1,5 m überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Im WA 1 und WA 2 kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Treppen, Zufahrten für Tiefgaragen, Überdachungen, Wintergärten, Erker) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
Im WA 3 sind Terrassen und Balkone nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB)
Im Bereich WA 1 (Berliner Platz) sind Gebäude zu errichten, in denen mindestens 10 % der Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur in den als „Fläche für Stellplätze" gekennzeichneten Grundstücksteilen und in Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen von der Tiefgarage sind sonstige Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit Ausnahme von Stellflächen für MGR-/Abfallbehälter sind Nebenanlagen, in einem Streifen von 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Im SO Einzelhandel/Wohnen sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. 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 Zufahrt zur Tiefgarage dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen und Beklesungen sind nicht zulässig.

7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)
Flachdächer sind bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine flächendeckende Gräser-/Kräutermischung und eine flächendeckende Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht einzubringen. Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken.

8. Öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Plangebiet sind drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage anzulegen.

9. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz
Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz" (unterer Berliner Platz) dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke, dem Aufenthalt sowie als Austragungsort für Märkte, Feste und sonstige Veranstaltungen und der Nutzung für Außengastronomie.

9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg als Treppenanlage mit Rampe
Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg als Treppenanlage mit Rampe" dient der Überwindung des Höhenunterschiedes zur Erreichbarkeit des Öffentlichen Platzes bzw. Wohnquartiers sowie dem Aufenthalt durch Sitzstufen. Für die Barrierefreiheit ist eine Rampe in die Treppenanlage zu integrieren.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
10.1 Bei Wohnungen, die überwiegend im Lärmpegelbereich IV (WA 1 an der Hamburger Allee) liegen, sind in mindestens einem Aufenthaltsraum, bzw. ab drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung in mindestens zwei Aufenthaltsräumen, eine besondere Fensterkonstruktion oder eine andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorzusehen, welche bei Teillüftung (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schalldämm-Maß von mindestens 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume mit einem Außenwohnbereich nach Festsetzung 10.2 werden als Aufenthaltsräume mit besonderer Fensterkonstruktion gewertet.

10.2 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) im Lärmpegelbereich IV sind an Gebäudeseiten, welche zur Hamburger Allee ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, sowie alle sonstigen Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV sind durch selbige Abschirmungen in Richtung Hamburger Allee zu schützen.

10.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster liegenden Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB. Nicht von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sowie alle Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

10.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierend bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Wohnungen	Büroräume
	dB(A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	65	35	30
IV	70	40	35

Für die von der Hamburger Allee (oder Straßenbahn) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

10.5 Zum Schutz vor Gewerbelärm (Discounter) sind Aufenthaltsräume des am westlichen Rand des Plangebiets liegenden WA 1 so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen in Richtung Westen ausgerichtet sind (festverglaste Fenster stellen keine Raumöffnungen dar). Hiervon kann abgesehen werden, wenn ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorliegt.

10.6 Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

10.7 Der in der Planzeichnung ausgewiesene Lärmpegelbereich V reicht lediglich an die Baugrenze des dort angeordneten Sonstigen Sondergebietes (Einzelhandel/Wohnen) heran, ohne diese zu überschreiten. Im Resultat befinden sich keine Gebäude (Fassaden) im Lärmpegelbereich V, so dass gesonderte Festsetzungen für den baulichen Schallschutz im LPB V nicht notwendig sind.

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

1. Vermeidungs-, Artenschutz- 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.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur nach der Erteilung einer Fällgenehmigung im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

1.2 Artenschutzmaßnahme A1: Fassadenquartiere für Fledermäuse
Bei viergeschossigen Gebäuden sind pro Gebäude mindestens sechs selbstreinigende Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohneinheiten sind pro Gebäude mindestens zwölf selbstreinigende Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren.

1.3 Artenschutzmaßnahme A2: Fassadenquartiere für Gebäudebrüter
Bei viergeschossigen Gebäuden sind pro Gebäude in die Fassaden drei Mauerseglerkästen und zwei Sperlingskoloniehäuser einzubauen. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohneinheiten sind pro Gebäude in die Fassaden sieben Mauerseglerkästen und drei Sperlingskoloniehäuser einzubauen.

1.4 Artenschutzmaßnahme A3: Schwalbenturm
Auf einer öffentlichen Grünfläche ist ein Schwalbenturm mit 40 Kunstnestern für Mehlschwalben zu errichten.

1.5 Artenschutzmaßnahme A5: Ausgleichsmaßnahme Sandmagerrasen
Zur Kompensation des vorhandenen Sandmagerrasens sind auf den öffentlichen Grünflächen beidseitig des nördlichen Fuß- und Radweges der entfallenden Magdeburger Straße die Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.6 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun um vorhandene Bäume
Die Bäume im Nahbereich der Baustelle 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
Folgende Anzahl an Straßenbäumen als Hochstämme sind zu pflanzen:

- Rostocker Straße: 13
- Pianstraße A: 19
- Magdeburger Straße: 12

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'	
	Silberlinde (Tilia tomentosa)	
Planstraße A:	Winter-Kirsche (Prunus subhirtella) 'Autumnalis', 'Autumnalis Rosea'	
	Schattach, Kirsche (Prunus sargentii)	
	Zierkirsche (Prunus subhirtella) 'Pink Perfection'	
	Spiegelrinden-Kirsche (Prunus x schmittii)	

Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Baumscheiben sind gemäß Planungsquerschnitt in Rigolen-/Muldensystemen anzulegen. Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12,0 m², der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16,0 m³ sowie einer Mindesttiefe von 1,5 m festgesetzt. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

2.2 Anpflanzung von Obstgehölzen auf den Wohngrundstücken
Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität:	Hochstamm 12,0 bis 14,0 cm STU, 3xv.; m. B.
Gehölzart:	regionalitypische Sorten

Die Fläche der Baumscheibe wird mit mindestens 12,0 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindesttiefe von 1,0 m festgesetzt. Die Bäume sind mindestens mit einem Holzpfahl zu sichern.

2.3 Dachbegrünung
Entsprechend I Planungsrechtlicher Festsetzungen Punkt 7. und der II Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Punkt 1.2.1

2.4 Fassadenbegrünung
Mindestens 10% der Gebäudefassaden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zwingend dauerhaft zu begrünen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel/Wohnen)
Der in der Planzeichnung mit SO - Einzelhandel/Wohnen gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel mit Wohnen" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Im Erdgeschoss
a) Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen bis zu 1.500 m² und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen; der Einzelhandelsmarkt muss ein Sortiment von mindestens 70% an Lebensmitteln aufweisen.
b) Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
c) sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften
d) nicht störende Handwerksbetriebe

In den Obergeschossen
e) Wohnungen
f) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
g) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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)
Im Bereich für die Tiefgarage (WA1) ist eine GRZ bis zu 0,8 zulässig.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion (siehe Nebenzeichnung).

Folgende maximale Traufhöhen gelten für:

- zweigeschossige Gebäude = max. 8,0 m
- dreigeschossige Gebäude = max. 10,5 m
- viergeschossige Gebäude = max. 14,0 m
- fünfgeschossige Gebäude = max. 17,0 m
- sechsgeschossige Gebäude = max. 20,0 m

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.5 Maßnahmenfläche oder Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Für die vorhandenen Gehölze sind die Standortbedingungen zu optimieren. Durch das Anlegen von Mulden/Rigolen ist das anfallende Regenwasser von Flächen und Wegen den Gehölzen zuzuführen.

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 wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung, sind unzulässig. Eine Verwendung von Rasengittern oder Pflastersteinen mit offenen Fugen ist zulässig.

3.1 Entsorgung Niederschlagswasser
Das von Dach- sowie von Straßen- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zwingend nach entsprechender Vorreinigung in mehrere Kubikmeter fassende Zisternen zwischenzuspeichern und für Beregnungszwecke öffentlicher Grünflächen und privater Gartenflächen zu nutzen. Zusätzlich ist eine Teilmenge des von den Straßen- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser in sog. Baum-Kies-Rigolen zur Bewässerung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu leiten. Überschüssige Regenmengen sind vorzugsweise in flachen Mulden-Rigolen oder alternativ in Schachtanlagen zu versickern. Des Weiteren sind die Spielplätze und die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie auch die privaten Gartenflächen zwingend als Retentionsflächen anzulegen, die kurzfristig den insbesondere nach Starkregen anfallenden Niederschlag aufnehmen, zwischenspeichern und sukzessiv breitflächig in den Boden versickern lassen. Ein Anschluss an die im Plangebiet vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation ist unzulässig.

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 sind nur helles Klinkermaterial/Verblendmauerwerk zulässig. Die Gebäudefassaden sind mindestens zu 10% mit Klettergehölzen zwingend dauerhaft zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
In den allgemeinen Wohngebieten, im Sonstigen Sondergebiet und Gemeinbedarfsflächen sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Ausgenommen davon sind überdachte Terrassen.
Jedes Hauptgebäude ist mit einer Attika zu versehen, sodass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar sind.

1.2.1 Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen
Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Für flachdächer oder flachgeneigte Dächer, welche nicht mit Photovoltaikmodulen ausgestattet sind, ist zwingend eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

1.2.2 Technische Aufbauten und Terrassenüberdachung
Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
Überdachte Terrassen mit zwei Seitenwänden aus Glas/Glaselementen sind zulässig. Wintergärten sind zulässig.

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

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

1.5 Einfahrten und Verkehrsgrün (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie der Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten sind 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.

1.6 Werbeanlagen
Im WA 1 sind Werbeanlagen nur zulässig, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:

- Flächige Werbetafeln dürfen eine Größe von 4,0 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen oberhalb der Attika sind nicht zulässig.
- Werbesäule/Werbepylone sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoss und nur in einer Größe von maximal 0,30 m² zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig. Werbeanlagen sind vor, hinter und im zu erwartenden Trauftbereich der Bäume nicht zulässig.

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, 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 fünftigtausend 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 ermöbliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

1.2.3 Der vorsätzliche und fahrlässige Einbau von Bodenmaterial und anderen Materialien, die nicht den Anforderungen der §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, stellt gemäß § 26 Punkt 1 BBodSchV i. V. m. § 26 Abs. 1 & 2 BBodSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden kann.

1.3 Niederschlagswasser
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde Schwerin. Die Erlaubnis ist spätestens zum Baubeginn mit Detailangeböhren und Berechnungsnachweisen zur ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.4 Abwasser
Die Schmutzwasserentsorgung ist über die ursprüngliche Erschließung abgesichert.

1.5 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. Zu den unterirdischen Bauwerken sind bei Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

1.6 Fernwärmeversorgung
Das Plangebiet liegt im Bereich des städtischen Fernwärmeversorgungsgebietes. Für die Wärmeversorgung ist die Nutzung von Fernwärme vorzusehen.

1.6.1 Feuerungsanlagen
Im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung sind Kamine zulässig. Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen muss die Ausmündöffnung von Schornsteinen beim Einsatz fester Brennstoffe die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in einem Umkreis von 15 Metern um mindestens 1 Meter überragen.

1.7 Erdwärme
Sollten Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme erforderlich sein, sind diese zur Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu beantragen.

1.8 Telekommunikation
In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

1.9 Munitionsfunde
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren