

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zweckesind ausgeschlossen.
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausnahmsweise zulässigen
 - Tankstellensind ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m über den Bezugspunkt bestimmt. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Es sind max. 2 Wohngeschosse zulässig (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zwischen der Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Straße An den Wadehängen und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen nicht zulässig. Carports sind zulässig, wenn sie in demontierbarer Bauweise erstellt werden.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

- 4.1 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum Hochstamm, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.2 Innerhalb des Straßenraumes der Stichstraße „C“ sind 7 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn A.campestris `Elsrijk`, oder Säulen- Hainbuche C.betulus `Fastigiata` oder Birne P.calleriana `Chanticleer`) in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen. Im zwei Meter breiten Grünstreifen sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (ca. 6 m² offene Baumscheibe).
- 4.3 Baumpflanzungen sind zwischen der Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Straße An den Wadehängen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (1a) BauGB)

- 5.1 Als Zuordnungsmaßnahme 1 ist in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstücke 12/1 - 17/1, 432/3 und 433/4, jeweils anteilig, auf der Wallinnenseite eine Fläche von 1.886 m² jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu mähen. Zusätzlich sind drei Pflanzgruppen a 3 Bäume (Feld-Ahorn, Hainbuche, Holzapfel in der Qualität Heister 2xv. Höhe 125-150 cm) und 10 Sträucher (Hasel, Rose, Felsenbirne in der Qualität Strauch 2xv. Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Verbisschutz ist vorzusehen).
- 5.2 Als Zuordnungsmaßnahme 2 sind in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11, jeweils anteilig, die Versiegelungen der Parkplätze mit gesamt 465 m² Fläche aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche 1 ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzusäen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrassen tauglichen Gemisch aufzufüllen, zu planieren und mit Parkplatzrasen (Beigabe Schafgarbe möglich - RSM 5.1.1) anzusäen. Die Flächen sind jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu mähen. Die Fläche 1 ist durch Ablage von 4 - 5 Findlingen (Ø mind. 50-70 cm) in Reihe und maximalem Abstand von 1,5 m zu sichern.
- 5.3 Als Zuordnungsmaßnahme 3 ist in der Gemarkung Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 4/6 teilweise, eine Fläche von 6.510 m² über die Ansaat von Saatgut einer Mischung in Anlehnung an Rasenmischung 7.1.1 in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

- 6.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite an der Süd- und Ostseite (Lärmquartier 1) bzw. Südseite (Lärmquartier 2) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III - und IV schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügedämpfungsmaß auszustatten sind.
- 6.3 Im 1. Obergeschoss sind Balkone nur im Lärmquartier 1 zulässig und nur Richtung Süden und Osten.
- 6.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
 - bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)gemindert werden.
- 6.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 abgewichen werden.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Die in Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO SN) vom 21.08.1995 aufgelisteten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten, insbesondere:

- Die Gründungssohle von baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 2 m über den höchsten Grundwasserstand liegen. Bei Unterkellerungen sind der unteren Wasserbehörde entsprechende Nachweise vorzulegen.
- Sämtliche Bohrungen sind verboten, z.B. für Erdwärmesonden und die Grundwasserförderung.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern 4 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Sollten sich im Erschließungsgebiet Bodendenkmale befinden, erfolgt eine Notgrabung auf Kosten des Erschließungsträgers.

2. Artenschutz

- 2.1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Weinbergschnecken muss vor Baubeginn der Erschließungsstraße eine Kontrolle (und ggf. Absammeln) erfolgen. Den Verbringungsort der aufgesammelten Schnecken bestimmt die Untere Naturschutzbehörde auf Anfrage.
- 2.2 Als Ersatz für den Wegfall potentieller Quartiere an Bäumen sind 2 Fledermauskästen (1 Fledermausflachkasten / 1 Fledermausrundkasten) im Bereich der Zuordnungsmaßnahme in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11 an geeigneten Bäumen zu befestigen. Die Fledermauskästen sind im 3. und 6. Jahr im Rahmen des Monitoring zu kontrollieren und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 2.3 Als Ersatz für den Wegfall potentieller Quartiere an Bäumen sind 2 Nistkästen (mardersichere Höhlenbrüterkästen mit verlängertem Flugloch) im Bereich der Zuordnungsmaßnahme in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11 an geeigneten Bäumen zu befestigen. Die Nistkästen sind im 3. und 6. Jahr im Rahmen des Monitoring zu kontrollieren und gegebenenfalls zu ersetzen. (Hinweis geldliche Ablöse Monitoring ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt)
- 2.4 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis Februar - amtlichen Gehölzschutz beachten) zu beschränken.
- 2.5 Als Vorsorgemaßnahme ist bei möglichen Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

3. Ausgleich Bäume

- 3.1 Für den Ersatz der Bäume Nr. 1 und 5 sind nach §18 NatSchAG M-V als Ausgleichszahlung je 700,00 € (Summe 1.400 €) zu zahlen.
- 3.2 Für den Ersatz der Bäume Nr. 2, 3, 4 und 6 sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin als Ausgleichszahlung je 468,00 € (Summe 1.872,00 €) zu zahlen.

4. Grünordnung

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung (BSchS) Schwerin vom 1.6.2014 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

5. Bodenschutz/Altlasten

- 5.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z.B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallverfrachtung) so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich dem Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-N eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.
- 5.2 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 Tiefbauarbeiten zu vermeiden bzw. zu vermindern (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischungen verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

6. Immissionsschutz

Zur Minimierung der Lärmbelastungen sind Terrassen im Lärmquartier 2 nur nach Westen auszurichten.

7. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S 1548) geändert wurde.

Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.