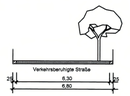
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.: 05.09.01/3 "NEUMÜHLE - AN DEN WADEHÄNGEN"

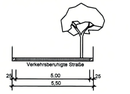
Teil A - Planzeichnung

Maßstab M.1:1000

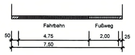
Schnitt A-A
Zufahrtsweg zum allgemeinen Wohngebiet ("Spielstraße")



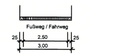
Schnitt B-B
Straßen im Erschließungsgebiet ("Spielstraßen")



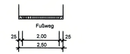
Schnitt C-C
Zufahrtstraße zum Mischgebiet



Schnitt D-D:
Weg zum Regenrückhaltebecken und zum Mischgebiet



Allgemein:
Schnitte der Fußwege



Maßstab M.1:100

Planzeichenerklärung

Planzeichen | Erklärung | Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MI — Mischgebiete — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB

0,25 — Geschossflächenzahl (z.B. 0,25) — § 18 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl (z.B. 0,2) — § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Grenzen — § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise — § 22 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6, BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

6. Grünflächen

private Grünfläche — § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9, Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Baumanpflanzung im Plangebiet

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9, Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung — § 9, Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB

RRB — Regenrückhalteteiche

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9, Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9, Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16, Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche — § 9, Abs. 21 Nr. 9 BauGB

Grenze zwischen Lärmpegelbereichen — § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II — Lärmpegelbereich — § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlagen

Rückbau

Nutzungsschablone

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

A — Massnahmen gemäß Planung des GOP

Teil B - Textliche Festsetzungen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht zugelassen.

1.2 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.0 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist eine Firsthöhe von maximal 9,50 m über OK-Straßenbelag einzuhalten.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
In den WA2-Gebieten sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Innerhalb des Straßenraums des WA-Gebietes sind 12 Hochstämme Bäume aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

In den MI-Gebieten ist pro angefangene 300 qm überbaubarer Fläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Das umgebende Baumquartier ist auf einer Fläche von mind. 12 qm (versiegelungsfreie Flächen und von Oberflächen zu schützen.Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den MI-Gebieten mit Hecken und Sträuchergruppen aus einheimischen Gehölzen der Pflanzliste (Pflanzabstand 1m x 1m) zu bepflanzen.

In den MI-Gebieten sind Fassadenflächen von Lager- und Werkhallen mit einer Grundfläche über 50 qm, die auf einer Länge < 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- oder Rankenpflanzen (1 Pflanze je 2lfd. m, Qualität:Containerpflanzen, 4 Triebe, Höhe 0,6 m - 1 m) aus Arten der Pflanzliste zu begrünen. In den MI-Gebieten sind geneigte Dächer < 15 Grad mit einer Größe über 400 qm flächenhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtfirste, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.

In den beiden Wendehammern (A) ist jeweils ein Baum der Art Quercus robur (Stiel - Eiche) zu pflanzen. Die Anpflanzflächen sind zu offenen Vegetationsflächen auszubilden.

In den Flächen B und E sind mind. 2- reihige Hecken im versetzten Verband (Pflanzabstand 1m x 1m) zu pflanzen. Dabei muß der Überschirmungsgrad innerhalb der Anpflanzfläche E mind. 3 % betragen. Innerhalb der Anpflanzfläche C sind insgesamt 12 Bäume der Art Carpinus betulus (Vogel-Kirsche) und innerhalb der Massenanpflanzfläche D sind 4 Bäume der Art Acer campestre (Feld-Ahorn) mit einem Regelabstand von jeweils 7 m zu pflanzen.

Innerhalb der Anpflanzfläche G sind Bäume der Art Acer campestre (Feld-Ahorn) mit einem Regelabstand von 10 m in einem mind. 2 m breiten Grünstreifen reihig zu pflanzen. Der Grünstreifen ist zu einer Vegetationsfläche auszubilden und darf je Grundstück durch eine max. 7 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

Innerhalb der Fläche H sind Gehölze entsprechend ihrer Ausprägung zu erhalten und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Der Stauraum des Regenrückhalteteiches ist mit standortgerechten Initialbepflanzungen der Sumpf- und Ufervegetation zu begrünen. Je 100 qm der nicht vom Becken eingenommener Fläche sind mind. 1 standortgerechter Laubbaum sowie 10 Sträucher aus Arten der Pflanzliste anzupflanzen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzverordnung (BSchVO) Schwerin vom 22.01.1998 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

Im Mischgebiet wird den neuen Bauflächen der Flurstücke 13/2 (teilw.), 14/2 (teilw.), 15/2 (teilw.), 17/2 (teilw.), 43/6 (teilw.) der Gemarkung Neumühle, Flur 2 und den Verkehrsflächen der Flurstücke 17/2 (teilw.) und 43/6 (teilw.) der Gemarkung Neumühle, Flur 2 folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Herstellung einer Feldhecke mit seitlichen Saumstrukturen auf einem Teilstück des Flurstücks 5/6 der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 2. Dabei entfallen 80% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 14% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) werden den neuen Bauflächen und Verkehrsflächen der Flurstücke 18/5, 18/6, 20/50, 20/51, 20/52, 39 (teilw.), 40 (teilw.), 41 (teilw.), 42 (teilw.), 45/2, 46/2 und 51 folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Entwicklung einer Sukzessionsfläche, Pflanzung einer Feldhecke und Anlage von Feldgehölzen und extensivem Grünland auf einem Teilstück des Flurstücks 87 der Gemarkung Neumühle, Flur 1.
Dabei entfallen 91% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 9% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr