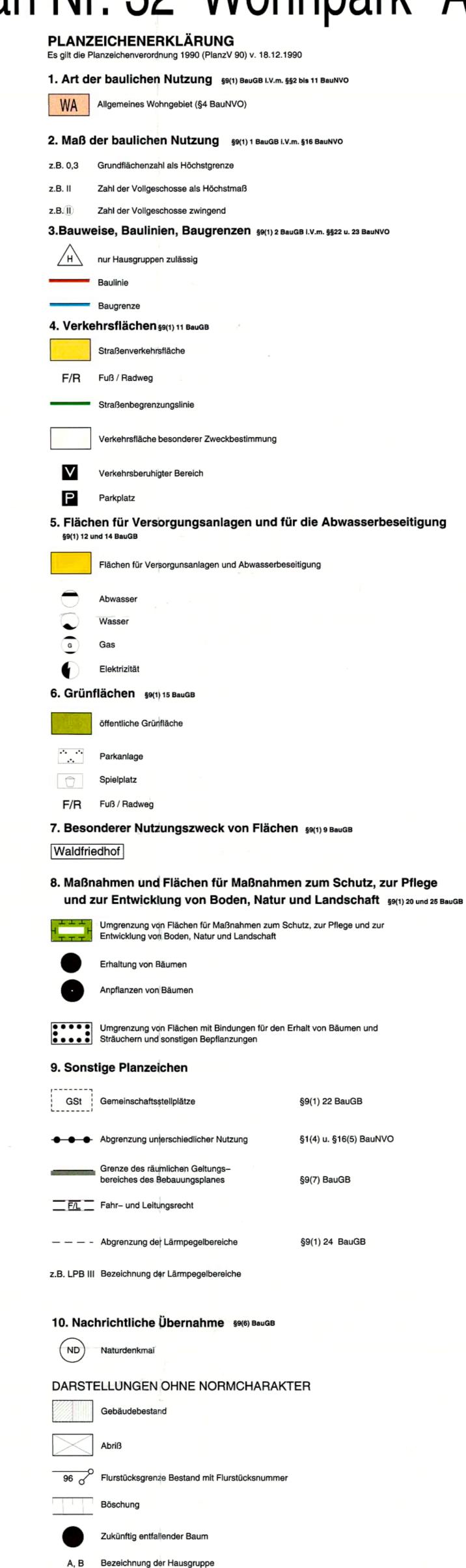
Satzung der Landeshaupstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 32 Wohnpark "Am Wald"



Teil A - Planzeichnung



TEIL B – TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gartenpavillons bis 9 m² Grundfläche zulässig.

zulässig. Garagen sind ausgeschlossen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

2. Gebäudehöhen (§9(1) Nr.1, §16(2) Nr.4 und §18 BauNVO)

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe zweigeschossiger Gebäude darf 8,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt der festgesetzten

Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§9(1) Nr.4 BauGB)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser sowie

4. Garagen, Carports/Stellplätze (§9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, §21a BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze für die eingeschossige Wohnbebauung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Gebieten mit der Festsetzung Hausgruppe sind Garagen unzulässig. Für die Hausgruppe A und B sind Carports und Stellplätze nur innerhalb des Gemeinschaftstellplatzes

Innerhalb der Fläche "Anger" sind öffentliche Stellplätze nicht zulässig.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) Nr.6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1) Nr.14 u. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen vollständig zu versickern. Das auf den öffentl. Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Leitungssystem dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zu versickern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1) Nr.24 BauGB)

In der Fläche "Waldfriedhof" sind Nachtarbeiten im Zeitraum von 22.00–6.00 Uhr nicht zulässig.

Die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle B106 gerichteten Gebäudefronten mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen die zum Schlafen dienen an Gebäudefronten angeordnet für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R´w,res der gesemten Baubülle gerantieren

In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV

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

sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmaße R'w,res einzuhalten.

Resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile R'w,res, erf. In dB		
Lärmpegelbereich	Wohnräume	
III	35	
IV	40	

II. Grünordnerische Festsetzungen (§9(1) BauGB)

1. Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

vor Befahren zu schützen.

große Baumscheibe zu pflanzen.

Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume an den Verkehrsflächen erfolgt laut Planzeichnung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Parkstellflächen sowie der Erschließung. Die Größe der unbefestigten Baumscheiben muß mindestens 9 m² betragen. Die Baumscheiben sind

Öffentlicher Parkplatz:

Je angefangene 4 offene Stellplätze ist innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzflächen mindestens ein großkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste in eine mindestens 12 m²

Im rückwärtigen Bereich sind die offenen Stellplatzflächen durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (3–4 Pflanzen/Ifdm) aus Gehölzen der Pflanzenliste (Qualität leichter Heister, Höhe 80–100 cm) dicht abzugrünen.

2. Pflanzpflicht auf privaten Flächen

Je angefangene 300 m² nichtüberbaubarer Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. §9(1) Nr. 20 BauGB)

Die den Anforderungen der BaumSchVO Schwerin entsprechenden, geschützten Gehölze sowie die in der Planzeichnung gemäß §9(1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Einzelbäume bzw. Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder natürlichen Abgangs wertgemäß mit Arten der Pflanzliste

Pflanzliste

Carpinus betulus

Sorbus aria

Bäume kleinkronig auf öffentlichen und privaten Flächen		Bäume großkronig auf öffentlichen und privaten Flächen	
Bezeichnung	Saldah ara	Bezeichnung	0-111
Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer	Bergahorn
Corylus corluna	Baumhasel	pseudoplatanoides	
Padus avium	Traubenkirsche	Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia auf privaten Flächen auch	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme			
Schnitthecken		Sträucher	
Danaiahawaa		Densishavas	

Hainbuche

Echte Mehlbeere

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus laevigata Rotdorn

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

386 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung der Wohngebäude in den Hausgruppen A und B darf 15 Grad nicht überschreiten.

2. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

(§86(1) Nr. 1, 4 LBauO M-V)

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Carports sind nur aus Metall oder Holz zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Für die Außenwandgestaltung der Garagen ist das Material der Hauptgebäude zu wählen.

Wege und Stellplätze sowie Grundstücksein und –zufahrten sind aus wasser– und luftdurchlässigem Material herzustellen.

Grundstücksein und –zufahrten dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten. Dabei ist eine Befestigung bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

3. Einfriedungen (§86(1) Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze) und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Zäune und Hecken dürfen max. 1,20 m hoch sein.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen (§9(6) BauGB) Bodendenkmalschutz(§11 DSchG M-V i.V.m. §9(2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmale ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 eventuelle auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglicher Beeinträchtigung wirksam zu schützen.

Innerhalb der Fläche "Waldfriedhof" befindet sich ein tagsüber arbeitender Steinmetzbetrieb. Auf seinen Betriebsflächen werden zeitweise lärmintensive Arbeiten (Schneiden, Schleifen, Stemmen) im Freien durchgeführt. Die dabei auftretenden Schallimmissionen liegen im Mittel unterhalb des Orientierungsrichtwertes von 55 dB(A) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im nördlichen Bereich der an die Fläche "Waldfriedhof" angrenzenden Wohnbaufläche kann es bei besonders lauten Arbeiten zu Überschreitungen kommen. Diese Überschreitungen sind von kurzer Dauer und nach allgemeiner Rechtssprechung zumutbar.

Ordnungswidrigkeiten

Nach §84(1) Nr.1 LBauO M–V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Plans verstößt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. IS.2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshaupstadt Schwerin vom 02.07.01. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 Wohnpark "Am Wald"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Anfrage vom .22.02.00 beteiligt worden.

3.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 24.11.1999 durchgeführt worden.

Schwerin, den ...10.07.01 Siegel Oberbürgermeister

5.) Der Hauptausschuss
5.) Die Stadtvertretung hat am ... 20.06.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den ... 10.07.01 Siegel

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.07.00.. bis zum 01.09.00.. nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht

7.) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.01. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .02.07.01 von der Stadtvertretung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Oberbürgermeister

9.) Der katastermäßige Bestand am ... \(\Omega \). \(\Omega \). \(\Omega \). Sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 10.07.01. Siegel
Leiter des Kataster

und Vermessungsamtes

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeister

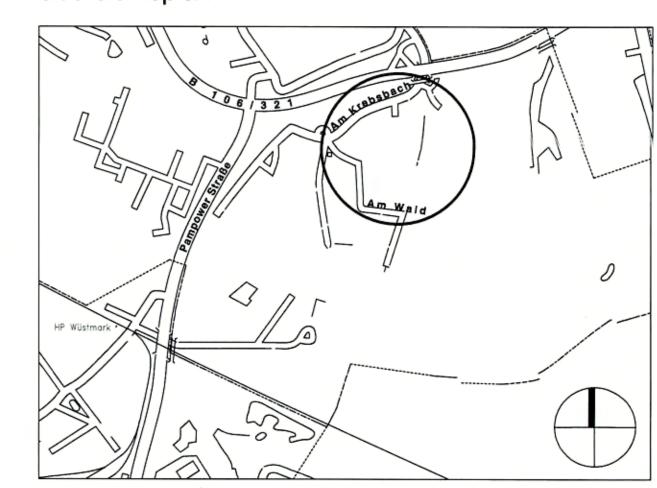
13.) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 22.07.01 in Kraft getreten.

Schwerin, den 23.07.01 Siegel



Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 32 Wohnpark "Am Wald"



Stand: 04/2001