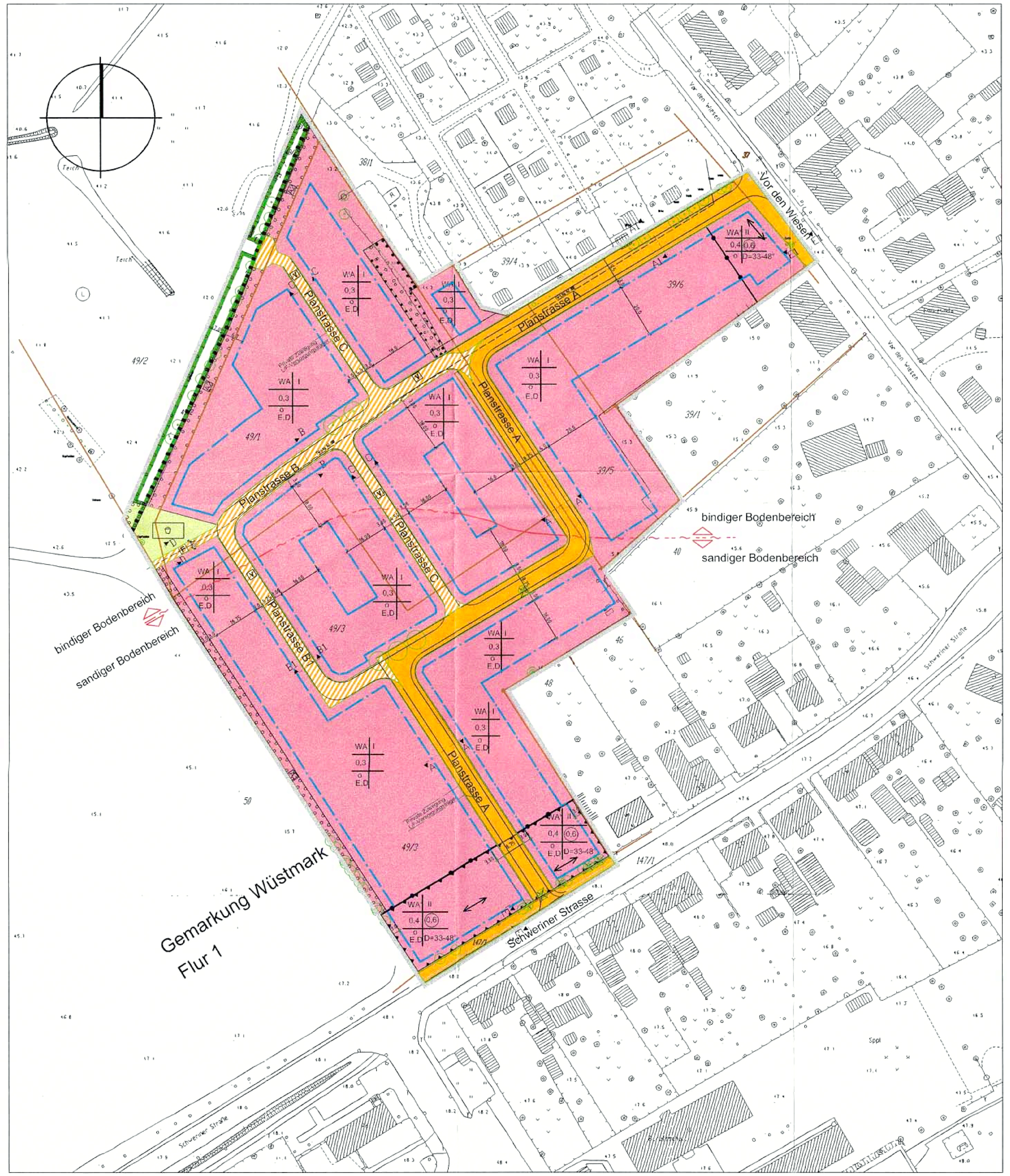
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr.37.01 "Wiesenhof - Wüstmark"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB.i.v.m. § 4 BauNVO

WA | WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB.i.v.m. § 16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB.i.v.m. § 22,23 BauNVO

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußweg

5. GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche öffentlich
Zweckbestimmung:
Spielplatz

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9Abs.1 Nr.20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9Abs.1 Nr.25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9Abs.1 Nr.25b BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume
Anpflanzen von Bäume
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9 Abs.6 BauGB
L — Landschaftsschutzgebiet

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes §9Abs.1 Nr.24 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr.21 u. 6 BauGB
L/F — Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten ...
33-48° — Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs. 4 Bau GB
Firstrichtung

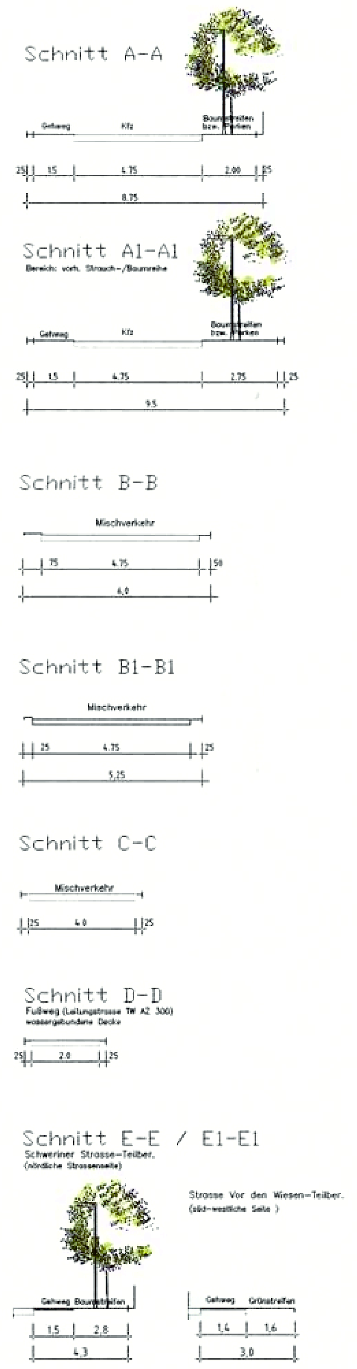
Kennzeichnung ohne Normcharakter/ Nachrichtliche Übernahme

vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung AZ300
Schnittlinien der Strassenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Gemarkungsgrenzen
Flurstücksgrenzen Bestand
23/2 — Flurstücksbezeichnung
43.79 — Höhenpunkt (Höhensystem HN)
Gartenland
Grünland
Hecke / Gehölzgruppe
Baum
Baumfällung
Zaun
Einstiegschacht Abwasser
Böschung
Grenzlinie zwischen bindigen und sandigen Bodenbereichen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise/ Hausform	Dachneigung

Nutzungsschablone

Straßenquerschnitte
ohne Normcharakter



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke, für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig .

2. Höhe baulicher Anlagen
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,0 m und für die zweigeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 12,o m festgelegt. Als Bezugspunkt der festgelegten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

- Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs1. Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- In den straßenabgewandten Bereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 qm Grundfläche zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- In den Baufeldern, in den nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind höchsten zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

- In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
So ist in der Fläche das resultierende Schalldämm-Maß (R'w,res) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wie folgt festzulegen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,res des Außenbauteiles
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB

- Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

5. Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser/ Versiegelung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Nicht der Haupterschließung dienende Wege im Plangebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundenen Decke).

- Auf der Fläche mit sandigem Boden ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf denselben ohne Beeinträchtigung Dritter zu versickern.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese aus hydrogeologischen Gründen erforderlich sind.

6. Pflanzqualitäten/ Arten

Für alle Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich einheimische,standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
Empfehlungen zur Artenwahl gibt die aufgeführte Pflanzenliste.
Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm
Überhälter als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/200 cm
Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Liste der zur Verwendung vorgeschlagenen Pflanzenarten

Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name
Bäume			
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides	Wildapfel	Malus sylvestris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Traubenkirsche	Padus avium
Hängebirke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Cerasus avium	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstämmige Nutzobstbäume	
Sträucher			
Sauerdorn	Berberis vulgaris	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Salweide	Salix caprea
Rotdorn	Crataegus laevigata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgaris	Strauch- / Beetrosen / Nutzobststräucher	

7. Zuordnung
(§19 Abs.3, §9 Abs.1 Nr.20, 25 Bau GB)

Den vorhabensbedingten Eingriffen innerhalb der Flurstücke 49/1, 49/2, 49/3, 39/5 und 39/6 der Flur 1 der Gemarkung Wüstmark wird außerhalb des Plangebietes folgende Ersatzmaßnahme zugeordnet.
Innerhalb des Flurstückes 1/5 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Medewege ist eine 20 m breite Feldhecke mit Überhältern auf einer Gesamtfläche von 0,29 ha anzulegen.
Der 10 m breite Pflanzstreifen ist je 100 m² Pflanzfläche jeweils mit 10 Heistern (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 -175 cm) und 40 Sträuchern (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm) zu pflanzen.
Beidseitig des Pflanzstreifens ist ein jeweils 5 m breiter Krautsaum freizuhalten und dauerhaft zu entwickeln, die Hecke einschließlich des Krautsaumes ist einzuzäunen. Zur Anpflanzung ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs.1 Nr. 20,25a und 25b BauGB i.V. mit § 13 Abs.4 LNatG)

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

1. Erhaltungsgebot
(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25 a und b BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß BaumSchVO SN geschützten Gehölze sowie die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB der festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

2. Pflanzgebote
(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

- Es ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

- In der nach § 9 Abs.1 Nr. 25a festgesetzten Fläche mit der Flächenbezeichnung A1 entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 3 m breite Hecke (Pflanzabstand 0,8 x 1,5 m) aus Gehölzen der Pflanzenliste anzulegen. Der Überhälteranteil innerhalb der Anpflanzfläche hat mind. 3 % zu betragen.

- In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Fläche mit der Flächenbezeichnung A2 entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind je Grundstücksfläche auf 50 % der Anpflanzfläche Strauchpflanzungen aus Gehölzen der Pflanzenliste anzulegen.Die verbleibenden Flächen sind zu Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten.

- Entlang der Planstraße A und innerhalb der Pflanzfläche an der Planstraße B sind insgesamt 17 kleinkronige Laubbäume aus Arten der Pflanzliste in einem mind. 9 m² großen Baumquartier zu pflanzen.

- Entlang der Schweriner Straße sind unter Sicherstellung der Grundstückserschließung Bäume der Art Acer platanoides (Spitz-Ahorn) in einem Regelabstand von 8 m in einem mind. 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen. Der festgesetzte straßenbegleitende Baumstreifen darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3. Kinderspielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 i.V. mit Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Spielbereich anzulegen.
Die Fläche ist durch Baum- und Heckenpflanzungen zu gestalten.

4. Maßnahmenfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nordwestlichen Plangebietsrand ist die vorhandene Kopfweidenreihe durch die Anpflanzung von Silberweiden (Salix alba; Pflanzqualität: Setzstange, Länge 250-300 cm, Durchmesser 5-8 cm) in einem Regelabstand von 5 m zu ergänzen. Die Bäume sind zu Kopfweiden auszubilden.
Die Fläche ist nach 3-jähriger Aushagerungsphase durch einschürige Mahd ab dem 15.08 dauerhaft zu unterhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 - L BauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- In den mit WA* gekennzeichneten Gebieten sind als Dachform für die Wohngebäude nur Sattel- ,Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Dachvariation als zusammengesetztes Satteldach, L-förmig mit gleicher oder ungleicher Firsthöhe ist zulässig.

- Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude in den mit WA* gekennzeichneten Gebieten ist nur rotes, rotbraunes oder weißes Mauerwerk oder heller Putz zulässig; der Holzanteil darf bis zu 50 % der Außenwandgestaltung betragen.

- Für die Garagenwandflächen muß das Material der Hauptgebäude und/oder Holz gewählt werden. Bei abweichendem Material ist eine grüne Berankung bzw. Anpflanzung vorzusehen und bei Abgang nachzupflanzen.

- Oberirdische Gas- bzw. Öltanks sind in den Vorgärten nicht zulässig.

2. Einfriedungen

- Als Einfriedungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig, davon ausgenommen sind Mauern. Mauern sind nur 0,60 m hoch zulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige 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 die 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 ist der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Für baubedingte Baumfällungen sind die Fallanträge lt. Baumschutzverordnung zu stellen.

- Auf die gutachterliche Empfehlung, das Wasser des ersten unbedeckten Grundwasserleiters bis auf weiteres wegen der festgestellten erhöhten Gehalte an Nitrat- und Ammoniumionen nicht als Trinkwasser und nicht zur Bewässerung von Pflanzen zu verwenden, die zur Nahrungsaufnahme vorgesehen sind, wird hingewiesen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter **III. Örtliche Bauvorschriften** getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.04.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber.S.612) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 05.11.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37.01 "Wiesenhof - Wüstmark" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses der Stadtvertretung vom 15.05.2001.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 15.11.2000 beteiligt worden.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 10.01.2001 durchgeführt worden.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, ... Siegel Oberbürgermeister

5. Der Hauptausschuss der Stadtvertretung hat am 15.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2001 bis zum 04.07.2001 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.08.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, 30.11.2001 Siegel Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 05.11.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.11.2001 gebilligt.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, 06.12.01 Siegel Oberbürgermeister

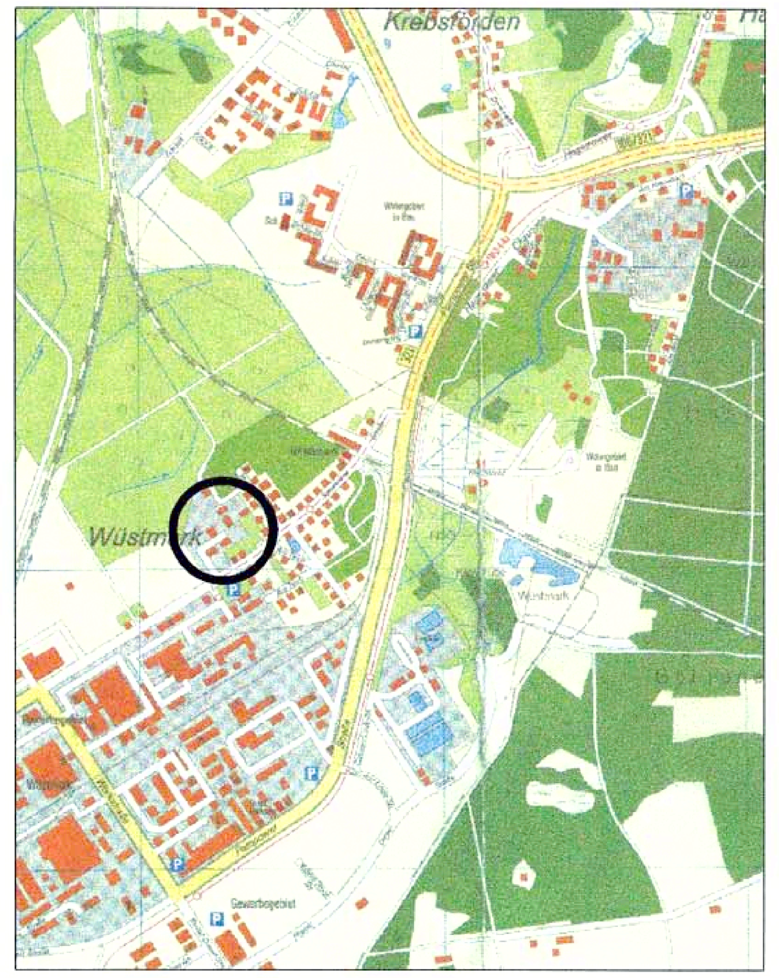
11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.12.2001 in Kraft getreten.

Schwerin, 10.12.01 Siegel Oberbürgermeister

LANDESHAUPTSTADT
S C H W E R I N

DEZERNAT
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
-Stadtplanungsamt-

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr.37.01 "Wiesenhof - Wüstmark"