

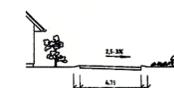
Bebauungsplan Nr. 41.02 "Mueß-Consrader Weg" der Landeshauptstadt Schwerin

Teil A - Planzeichnung
Maßstab: 1 : 1.000

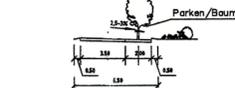


Straßenquerschnitt
M 1: 200
ohne Normcharakter

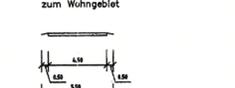
A1 - A1



A2 - A2



B - B



C - C



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß PlanV 90 vom 18. Dezember 1990)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,35 Grundflächendeckungsgrad (GRZ)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Verkehrsbedingter Bereich

Öffentliche Parkfläche

5. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

6. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 1 a und § 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 § 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

A Ausgezeichnete

B Baumpflanzung

C Erhaltung von Bäumen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB

Flächen für Abwasserbehandlung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Rippe (Versickerung Regenwasser)

Pumpwerk

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung befreit sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich II (Straßenverkehrsraum von der Bundesstraße B 321)

Abgrenzung des unterrechtlichen Maßes der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Dachneigung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfahrdichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

33° - 46°

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 Meter festgesetzt. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 Meter über der mittleren Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) liegen.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den straßenbegleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons bis zu einer Größe von 9 qm zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überbaute Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegleitenden vorderen Baugrenze zulässig.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Straßeneinfälle in einen Regenwasserkanal zu leiten und über diesen einer Rigole zur Versickerung zu zuführen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die Regenwasserleitung in der Straße anzuschließen und wird darüber entsorgt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den Lärmpegelbereichen (LPB) III liegenden Wohngebäude sind mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Fenster von Räumen, die zum Schlafen dienen und innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen nur der lärmabgewandten (südlichen) Seite vorzusehen.

Auf den Grundstücken sind innerhalb der einzelnen Lärmpegelbereiche die nachfolgend aufgeführten Werte zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten (gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau):

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _w , res. ext. Wohnräume	Büroräume
I	bis 55 dB (A)	30 dB	30 dB
II	56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III	61 - 65 dB (A)	35 dB	35 dB

Auf den von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ist eine Minderung von 5 dB zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Erhaltungsgebot
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung Schwerin (BachS) vom 20.05.2005 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Fall einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

1.2 Pflanzgebote

In Bereichen ohne Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbäum - Hochstamm (SU 16 - 18 cm m. B.) aus Arten der Pflanzliste oder 2 Obstbäume als Hochstammform (SU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die private Grünfläche mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 132/11 und Nr. 131/7 ist als extensive Mähwiese zu entwickeln. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Planzeichnung 13 Laubbäum - Hochstämme mit Arten der Pflanzliste (SU 16 - 18 cm) sowie aufgelockerte Sträucher mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen mit der Flächenbezeichnung A1 sind zu ca. 50 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzung sind Sträucher und insgesamt 20 Laubbäume (10 Heister und 10 Hochstämme SU 16-18 cm)

Im Straßenraum sind entsprechend zeichnerischer Darstellung die Bäume der Art Spitzahorn - Acer platanoides (SU 18 - 20 cm, Qualität 3 x v.) in ein mind. 10 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Belästigen zu sichern. Die Baumschneibe erhält die Unterstützung mit Waldsteinia. Von den Baumstandorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten / Zugänge bzw. Änderungen der Erschließung dieses erfordern.

Die Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

1.3 Maßnahmeflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M1 am nördlichen Plangebietsrand erfolgt die Anpflanzung von 3 Laubbäum - Hochstämmen (SU 18 - 20 cm) und auf 10 % der Fläche werden standortheimische Laubholzarten für die Gehölzentwicklung gepflanzt. Für die Anpflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu wählen. Die Restfläche soll sich zu einer Sukzessionsfläche entwickeln. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M2, die an der östlichen Plangebietsgrenze liegt, soll sich als extensive Wiese entwickeln.

1.4 Pflanzliste

Bäume:	Sträucher:
Feldahorn	Roter Hartriegel
Weißbirke	Haselnuss
Hainbuche	Weißdorn
Eberesche	Eber
Schwarzerie	Liguster
Moorbirke	Rote Heckenkirsche
Traubenkirsche	Wildapfel
Sleische	Schiehe
Silberweide	Prunus spinosa
Feldkalm	Wildrose
Flatterulme	Kreuzdorn
Hainbuche	Feldrose
Spitzahorn	Heckenrose
	Ohnweide
	Bruchweide
	Kriechweide
	Schneeball
Acer campestre	Cornus sanguinea
Betula pendula	Corylus avellana
Carpinus betulus	Craetagus monogyna
Sorbus aucuparia	Hedera helix
Alnus glutinosa	Ligustrum vulgare
Betula pubescens	Lonicera xylosteum
Prunus padus	Malus sylvestris
Quercus robur	Prunus spinosa
Salix alba	Pyrus communis
Ulmus carpifolia	Rhamnus cathartica
Ulmus laevis	Rosa avensis
Carpinus betulus als Strauch - Hecke	Rosa canina
Acer platanoides	Salix aurita
	Salix fragilis
	Salix repens argentea
	Viburnum opulus

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In dem mit WA gekennzeichneten Bereich sind als Dachform für die Wohngebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für die Dachabdichtung in dem mit WA gekennzeichneten Bereich sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene bis schwarze nicht glänzende Dachpflanzungen zulässig.

In dem mit WA gekennzeichneten Bereich sind für die Außenwandgestaltung nur rotes bis rotbraunes Mauerwerk sowie helle Putzflächen zulässig. Der Holzanteil darf bis zu 30 % der Außenwandgestaltung betragen. Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig. Garagenwandflächen sind im Material der Hauptgebäude und/oder Holz auszuführen und mindestens an einer Wand dauerhaft zu begrünen. Carports sind aus Metall und Holz zulässig und mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Weg- und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Pflasterfläche mit 25 % Rasenflächenanteil) herzustellen. Öl- und Gastanks sind unzulässig.

2. Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Grenzen zu der Ausgleichsfläche A1 sowie zu der Maßnahmefläche M1 sind Mauern und Zäune mit Stollenfundamenten nicht zulässig. Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Hecken, Zäunen und lockeren Gehölzpflanzungen mit Sorten aus der Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

IV. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Funde.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege bis 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 evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

Das Grundwasser ist nach den bisher vorliegenden Prüfungen teilweise (d.h. im südlichen Bereich der westlichen Stichstraße) durch coliforme Keime belastet. Solange diese Belastung anhält, ist das Grundwasser auf den betroffenen Teilflächen nicht zur Trinkwassergewinnung oder zur Frischgemüseerzeugung geeignet.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EA-G-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1559) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 11.12.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41.02 „Mueß - Consrader Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 26.06.2001 beteiligt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 25.01.2001 durchgeführt worden.

Die öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 25.01.2001 durchgeführt worden.

Der Hauptausschuss hat am 09.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41.02 „Mueß - Consrader Weg“ beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung bestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2002 bis zum 23.07.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 20.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2006 bis zum 23.08.2006 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 14.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 11.12.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 11.12.06 von der Stadtvertretung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Schwerin, den 14.12.06



ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 41.02
"Mueß- Consrader Weg"