

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43.03 "WARNITZ - WIESENGRUND"

WESTLICH DES FORSTWEGES, NÖRDLICH DER BAHNLINIE SCHWERIN-REHNA, SÜDLICH DER STRASSE ZUM KIRSCHENHOF - GEBIET DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI

TEIL A - PLANZEICHNUNG

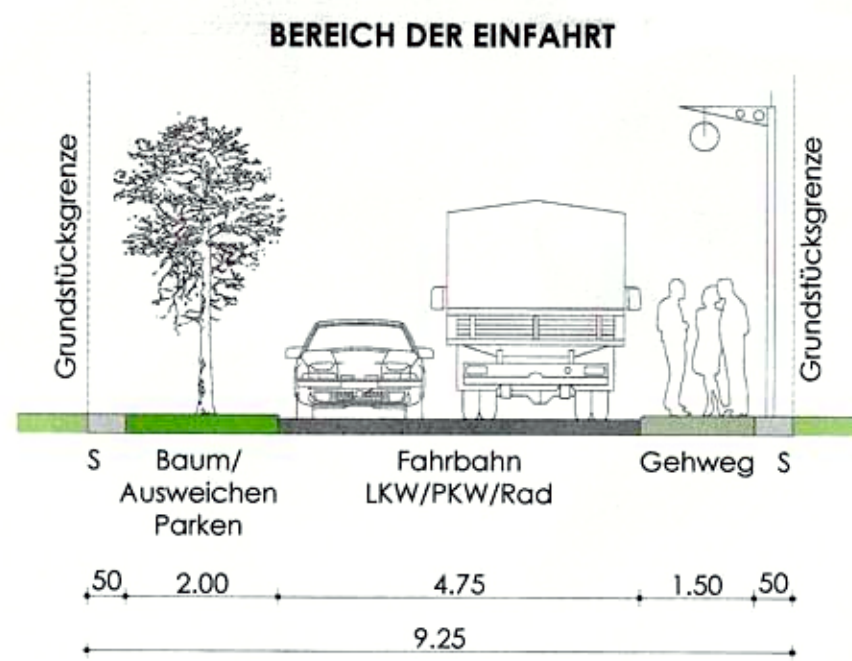
Gemarkung Warnitz - Flur 1 + 4

Flurstücke : 30/8; 31/1; 32; 27 (Straße) anteilig, 6 anteilig

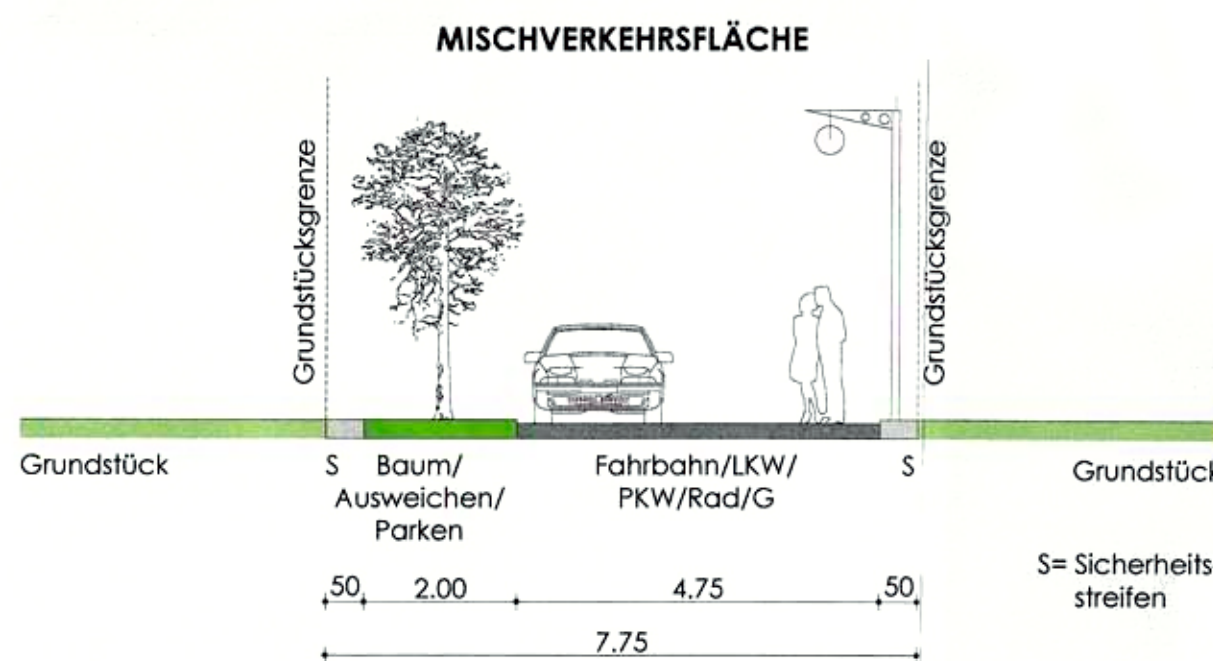


PLANUNGSQUERSCHNITTE

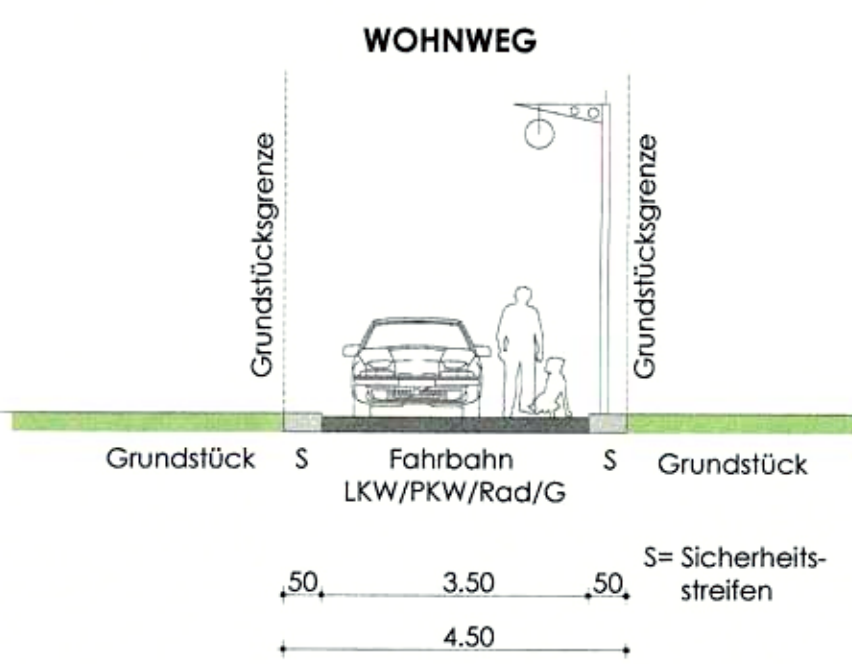
PLANUNGSQUERSCHNITT A



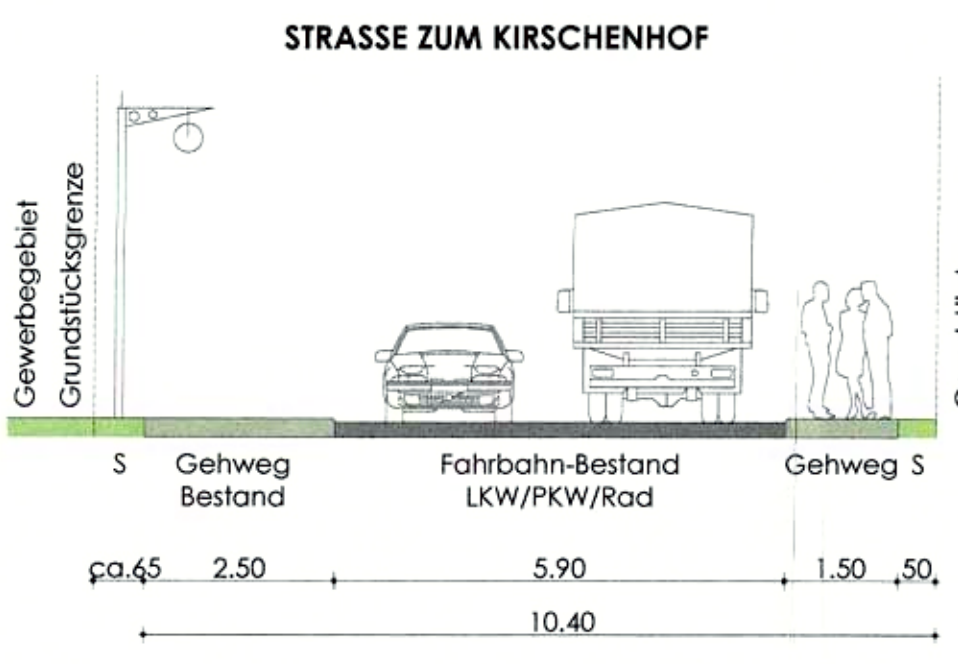
PLANUNGSQUERSCHNITT B



PLANUNGSQUERSCHNITT C



PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITT D



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
PLANZEICHEN		
L. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16.17.19 BauNVO
1	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfluchtstrichtung	

VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkflächen
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstückseinfahrt

GRÜNLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	FLÄCHEN FÜR MASINENNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	§ 9 (1) 20 und 25.250 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise innerhalb von Baugebieten
	Dachneigung

III. KENNZEICHNUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Schindnerissen freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Nutzungsschablone
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte
	Flurbezeichnung
	Flurstückbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Höhenpunkt - Höhensystem HN
	zukünftig entfallender Baum
	zukünftig entfallende Gebäude
	Vorhautversorgungsleitungen unterirdisch (nachrichtlich)
	hoh. Zaunführung
	Abbruch vorhandener Zäune
	Abbruch vorhandener Stützwände
	Kennzeichnung eines Auffüllbereiches
	Abwasser (nachrichtlich)
	Bekaltität (Traflo-nachrichtlich)
	Gas (nachrichtlich)
	Wasser (nachrichtlich)

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 7,5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße.
Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die konkrete Höhensituation des Geländes dies erfordern sollte.
Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die strassenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m und in einer Tiefe v. höchstens 1,5 m sowie einer Höhe von einem Geschoß auch mit Schrägdach bzw. Zwerchgiebel.
Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Außenbauteile der Gebäude an der Straße "Zum Kirschenhof" gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 auszubilden.
Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten an der Straße "Zum Kirschenhof" sind mit schalldämpfenden Lüftungen zu versehen.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmschutzwert in dB(A)	Außenbauteile in dB(A)	Büroräume u.ä. in dB(A)
III	61 bis 65	35	30

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Öffentliche Grünflächen**
Verkehrsräume
Laut Planzeichnung Teil A sind 24 Bäume (Ersatzpflanzung) entlang der Straßen zu pflanzen.
Die Pflanzung der Bäume erfolgt mit 24 Hainbuchen (Carpinus betulus) und 2 Winterlinden (Tilia cordata). Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, 2,2 m Kronenansatz, Dreibock.
Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten.
Die Baumstände sind gegen Befahren zu sichern.
Private Grünflächen (Ersatzpflanzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
Für die Gehölzabnahme (70 Pappeln) sind die nachfolgend genannten Baum- und Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes bindend.
Anlage von 8 bis 13 m breiten privaten Grünflächen (2.439 m²) auf den Wohnungsgrundstücken (Flurstück 30/8) entlang der Eisenbahnlinie. Es sind 18 Bäume (Pflanzliste A) und 200 Sträucher (Pflanzliste B) zu pflanzen. In dieser privaten Grünfläche sind bauliche Maßnahmen und Befestigungen verboten. Auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Weiterhin sind 3 Bäume (Pflanzliste A) auf dem Flurstück 6 sowie 7 Bäume (Pflanzliste A) im Plangebiet zu pflanzen.
Anlage von 3.450 m² privater Grünfläche auf dem Flurstück 31/1. Hier sind 8 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) zu pflanzen.
Anlage von 890 m² privater Grünfläche auf dem Flurstück 32. Hier sind 7 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) und 250 Sträucher (Pflanzliste B) als Hecke anzulegen.
3. Pflanzlisten
3.1 Allgemeines
Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Ersatzpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.
Alle Pflanzungen sind ausdauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915:18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).
3.2 Pflanzlisten
Liste A: Baumpflanzungen (43 Stück)
Qualität: Heister - Solitär mit Ballen, 3 x verpflanzt, mit 3-4 Grundstämmen, Höhe 200-250 cm
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Liste B: Sträucher für den privaten Bereich (450 Stück)
Qualität: mind. 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Ribes alpinum Alpenhainbuche
Rosa - Arten Wildrosen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus Traubenkirsche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Steilplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
1. Fassadengestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V)
Als Wandmaterial der Außenfassade ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.
Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.
Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.
2. Dachgestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V)
Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17 - 70° zulässig.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.
Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden Plannen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz als Dachneigung vorgeschrieben.
3. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)
Hecken dürfen im Mittel max. 1,2 m hoch sein, Zäune und Mauern max. 0,90 m.
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Grundstückseinfriedungen max. 0,70 m hoch sein.
Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.
4. Sichtschutzanlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)
Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.
5. Einfrieden/Verkehrsgrün
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)
Die Verschleißbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 23.09.2003
Die förmliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.09.2003 im Stadtmagazin erfolgt.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 01.06.2005 durchgeführt.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden sind mit dem Schreiben vom 20.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Der Hauptausschuss hat am 20.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2005 bis zum 25.11.2005 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 25.11.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 13. April 2006 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Landeshauptstadt Schwerin 13. April 2006 Vermessungs- u. Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2006 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.03.2006 gebilligt.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Landeshauptstadt Schwerin 2.2.3.06 Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2006 im Stadtmagazin 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 (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.04.2006 in Kraft getreten.
Landeshauptstadt Schwerin 19. 4. 06 Oberbürgermeister

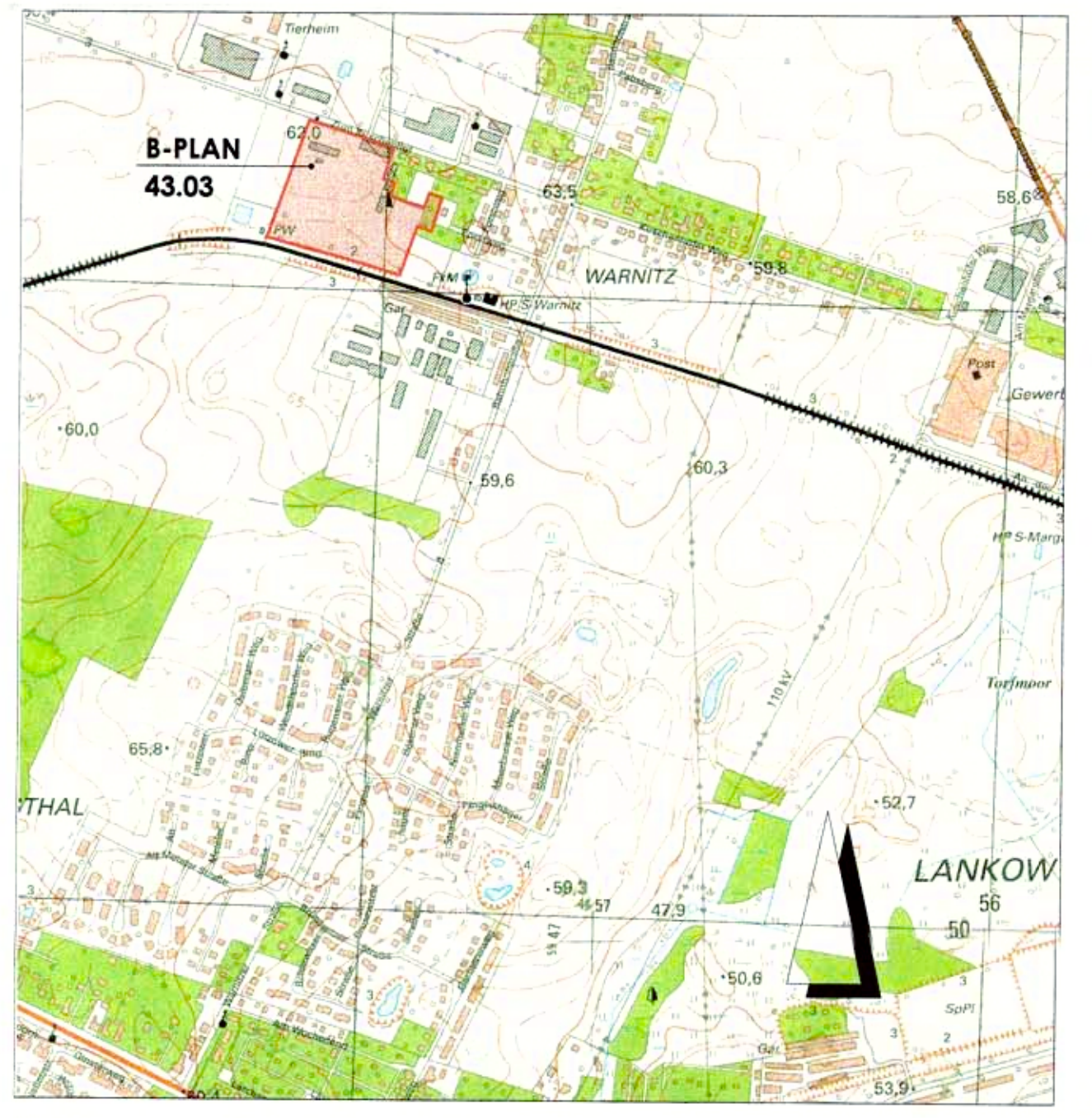
Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

- (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bodendenkmalschutz**
(§ 11 DschG M-V i. V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalschutz oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Durch den Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Bauökologie**
(Hinweise)
Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Niedrigrückstrahlern mit gelbem Licht zu verwenden.
- Trinkwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.
Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 31 V. m. Anlage 2 Pkt. 5.1.2. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet IIIb verboten.
Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung können ggf. auf Antrag nur innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb nach Prüfung des Einzelantrages und der hydrologischen Verhältnisse erteilt werden.
- Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**
(§ 9 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nicht dargestellt. Mit dem Antritten weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gesehnet werden.
- Hinweis zum gekennzeichneten Auffüllbereich**
Auf dem Flurstück 31/1 (ehemalige Kiesgrube) sind Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken, Holz und Gartenabfällen etc. vorgenommen worden.
Baumaßnahmen sind auf eine Ausbuchtung von max. 0,40 m zu beschränken.
- Verweise gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
Nach § 84(1) 1 LbauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG-Bau vom 24.04.2004 (BGBl. I S. 1357) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 22.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.03 "Warnitz - Wiesengrund" der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

SATZUNGSBESCHLUSS

BEARBEITUNGSSTAND: 11.01.2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 43.03
"WARNITZ - WIESENGRUND"