

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan 44.03 "Warnitz - Silberberg"

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanV 90 vom 18. Dezember 1990)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, iVm. § 4 BauNVO

VA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, iVm. § 18 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, iVm. § 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EO nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Bauweise/

Haustyp

Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

öffentliche Parkfläche

Privatstraße

Mischverkehr

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung

Elektrizität

6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergärten)

7. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung

Grünfläche privat

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Strauchpflanzung

Baumspflanzung

Baumbindung

Anlage eines Kleingewässers (Überflutungsbereich)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsgräber, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser etc.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freigestellt sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Heizföhrleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Verstärkungsbereich

vorhandene unterirdische Gestaltung

Schrittlinien der Straßenquerprofile

vorhandene Bebauung

Flurgrenzen

Katastralgrenzen

Punktsymbol

Böschung

Flächenbezeichnung Grünflächen

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse

GRZ

Bauweise

Nutzungskategorie

Haustyp

Dachneigung

Strassenquerschnitte ohne Normcharakter

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Schnitt C-C

Schnitt D-D

Schnitt E-E

Schnitt F - F (Lärmschutzwall)

Teil B - Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Planungsgebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden von der Zulassung gemäß § 4 der BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

- Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungswesens

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO iVm. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Der Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen liegen.

3. Gebäudehöhen

(§ 18 BauNVO iVm. mit § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf 9,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt das durchschnittliche Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vor dem privaten Grundstück.

Die Radien an den Einmündungen und Kreuzungen der öffentlichen Erschließungsstraßen werden mit R = 8 m festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge bis max. 4,0 m, in der Tiefe bis max. 1,5 m und in der Höhe von einem Geschoss.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude, nicht aber im Abstand von weniger als 3 m zu öffentlichen Erschließungsanlagen zulässig.

6. Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Planungsgebiet sind die festgesetzten Einzelhäuser (E) nur eine Hauptwohnung zulässig.

7. 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 zur Bahnhofstraße gerichteten Außenfassaden der Gebäude sowie die seitlichen Schmalseiten im Bereich des Baugelbietes gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden. Fenster von Schlafräumen an dieser Gebäudesseite sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Bei der Schließung der Bahnhofstraße für den Durchgangsverkehr von und nach Friedhofsbereich entfällt die Lärmschutzfestsetzung.

Zum Schutz für den Aufenthalt im Freien für die Grundstückeigentümer in der nördlichen Planungsgebietes gegen Lärm von der Bahnhofstraße Schwerin - Güdesdorf wird ein Lärmschutzwall entsprechend Gutachten vom 28.05.2004 mit einer Höhe von 2 m festgesetzt.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltungsgelände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 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. Pflanzgebiete und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 iVm. mit Nr. 25 a BauGB)

Es ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Flächenbezeichnung "A1" im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes sind unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes auf mindestens 30% der bepfanzbaren Fläche standortheimische Laubbäume aus standortgerechten Sträuchern und Heistern (Pflanzenabstand 1 x 1 m) anzulegen.

Auf den verbleibenden Gehölzflächen ist die natürliche Sukzessionsdynamik zu unterstützen und durch mosaikartige Mahd alle 2 Jahre zu erhalten.

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche mit der Flächenbezeichnung "A2" im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine offene Hecke (Pflanzenabstand 1 x 1 m) aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Heistern der Pflanzliste anzupflanzen. Der Böschungsdübel der südlichen Seite des Schutzwalls ist auf einer Länge von 2 m von der Bepflanzung freizuhalten.

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Flächenbezeichnung "A3" im südlichen Teil des Planungsgebietes sind auf 50% der bepfanzbaren Fläche Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste anzulegen.

In den mindestens 50 m² großen Gehölzgruppen sind die Gehölze mehrreihig anzupflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind 10 Bäume und 40 Sträucher zu setzen. Zur Abgrenzung gegen die Wohnbebauung ist innerhalb der 5 m breiten Pflanzflächen eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzenabstand 1 x 1 m) anzulegen.

Die verbleibende Fläche ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzudecken.

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen mit der Flächenbezeichnung "A4" im südlichen Teil des Planungsgebietes ist die Fläche mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzudecken.

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche mit der Flächenbezeichnung "A5" im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist innerhalb des 2 m breiten Pflanzstreifens eine einreihige Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Heistern (Pflanzenabstand 1 m) der Pflanzliste anzupflanzen.

Entlang der Planstraßen A, B, C, D und E sind 31 Laubbäume aus Arten der Pflanzliste in einem mindestens 9 m² großen Baumquartier zu pflanzen. Das Baumquartier ist als offene Vegetationsfläche auszubilden.

2.8 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C, D und E sind 3 Hochstämme aus Arten der Pflanzliste in einem mindestens 9 m² großen Baumquartier als Ersatz der zu rodenden Hochstämme zu setzen. Das Baumquartier ist als offene Vegetationsfläche auszubilden.

2.9 Für Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Flurstück 41/1, Flur 4, Gemarkung Warnitz als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Auf dem Flurstück soll ein naturnahes Kleingewässer auf einer Fläche von ca. 2.000 m² angelegt werden.

Zusätzlich ist die flächige Bepflanzung des Flurstücks in einem Umfang von ca. 4.880 m² vorzunehmen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf 30% der bepfanzbaren Fläche zu erfolgen, wobei die einzelnen Gruppen eine Mindestgröße von 150 m² besitzen. Geplant werden standortgerechte heimische Sträucher und Bäume der Pflanzliste in einem Verhältnis von 70 : 30 innerhalb einer Gehölzgruppe.

Von der Bepflanzung ist die feuchte Senke (geschützt nach § 20 NatG M-V) am östlichen Flurstückrand auszunehmen.

70% der bepfanzbaren Fläche sind der Sukzession zu überlassen.

2.10 Pflanzqualitäten/Arten

Für alle Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt nachstehende Pflanzliste.

Für die Pflanzgebiete werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Hochstamm: 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm (private Flächen)

Hochstamm: 3 x verpflanzt, StU 16-20 cm (öffentliche Flächen)

Obstbaum: 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm

Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175/200 cm

Straucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste

Bäume

Bergahorn (Acer platanoides)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Feld-Ulm (Ulmus carpaticus)

Flatterulme (Ulmus laevis)

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Sand-Birke (Betula pendula)

Silber-Pappel (Populus nigra)

Silber-Weide (Salix alba)

Silb-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Silb-Eiche (Quercus robur)

Trauben-Kirsche (Prunus padus)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Mirbel-Linde (Tilia cordata)

hochstämmige Obstbäume

Sträucher

Kornelkirsche (Cornus mas)

Hassel (Corylus avellana)

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pfeifenblume (Eranthis pinnatifida)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Schlehne (Prunus spinosa)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Hundrose (Rosa canina)

III Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Als Material für die Außenfassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Aufzassenden sind in gelblichen bis beige Farbvarianten zulässig. In anderen Grundfarben sind Putzfasaden nur in Pastellfarben zulässig.

2. Die Doppelhäuser sind die Hälfte in Material und Farbton der Fassaden als auch der Fenster einheitlich herzustellen und zu gestalten.

3. Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Material und Farbton wie das dazugehörige Wohnhaus herzustellen. Carports sind abweichend in Holzbauweise zulässig.

4. Zwischen Doppelhaushälften sind Trennwände für die rückwärtigen Gartenbereiche nur bis zu einer Länge von 3 m zulässig. Pflanzungen sind hiervon ausgenommen.

2. Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1 Als Neigung der Dachhaupflächen sind 35 - 50° zulässig. Als Neigung von untergeordneten Dachflächen sind 17 - 70° zulässig. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (Vandalendächer) wird die Dachhaupfläche mit einer Neigung von 22 - 35° festgesetzt.

2.2 Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer mit Dachneigungen von 3 - 17° zulässig.

3. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubbäumen, Holzzaune und Metallgitterzäune zulässig.

Die max. zulässige Höhe der Zäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,8 m. Die max. zulässige Höhe der Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,20 m. Im Bereich der Sichtdistanz ist die Höhe der Grundstückseinfriedungen auf 0,7 m festgesetzt.

4. Sichtschutzanlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Freistehende Müllgefäße bzw. Müllfahrtschutts sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einer Bepflanzung oder Brankung zu umgeben.

5. Einfahrten/Verkehrsgrün

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Verschiebung der öffentlichen Parkplätze und Pflanzflächen für Verkehrsgrün ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig / ausnahmsweise zulässig. Zu jedem Baugrundstück ist nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

IV Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

1. Bodenkulturschutz

(§ 11 DSchG M-V iVm. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und der Erhaltung urchsgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V Nr. 1 vom 08.01.1988, S. 12 die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und den 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen unter III. (Baurechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Trinkwasserschutz

Bohrungen zum Zwecke der Wasserversorgung oder Erdwärmegewinnung sind gemäß § 31 Vm. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS-Meck-Vorp. Gl. Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I - II B verboten.

4. Umweltschutz/Altlasten

Die Altlastenentlastung ist im Planungsgebiet abgeschlossen.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antritt von Bodenarbeiten mit außerordentlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt für Ordnung, Umwelt und Verbraucherschutz) zu informieren.

9. Der katastermäßige Bestand am ... 03.03.2006, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Schwerin, den ... 03.03.2006

Siegel

Oberrürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit aufgestellt.

Schwerin, den ... 03.03.2006

Siegel

Oberrürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft