

# BEBAUUNGSPLAN NR. 51.10 WOHNPAK KREBSBACHAUE DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Festsetzungen** § 9 (1) BauGB
    - Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
      - WA Allgemeines Wohngebiet
    - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
      - 0,3 Grundflächenzahl
      - I-II Anzahl der Geschosse
    - Bauweise** § 9 Abs. (1) 2 BauGB
      - Baugrenzen
      - nur Einzelhäuser zulässig
      - ED nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
      - o offene Bauweise
    - Verkehrflächen** § 9 (1) 11 BauGB
      - Straßenverkehrsflächen
    - Grünflächen, Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) 15 u. 25 BauGB
      - offene Grünfläche
      - geschützte Baumstände
      - zu erhaltender Baum
      - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Sonstige Planzeichen** § 9 (7) BauGB
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
      - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Darstellung ohne Normcharakter**
- zukünftig entfallender Baum
  - Flurstücksgrenzen
  - Vermessene Flurstücksgrenze 93/2
- | Art der baulichen Nutzung | Geschosszahl | Nutzungsbauweise |
|---------------------------|--------------|------------------|
| WA                        | 0,3          | I                |
| ED                        | 0,3          | o                |

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) zulässig.
  - Gebäudehöhen**

Die maximale Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe bis Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,5 m betragen.

Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Die vorhandenen Geländeoberflächen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Grundstücken ist durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als geklinkerte oder Natursteinmauern zulässig. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.
  - Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Stellplätze für Müllbehälter dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume bis zu einer Größe von 10 m². Diese Ausnahme ist nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
  - Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
  - Schallschutz**

Bei zweigeschossiger Bebauung sind oberhalb des zweiten Geschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
  - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

1.1 Die den Anforderungen der Baumschutzsatzung Schwerin entsprechenden, geschützten Gehölze sowie die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 BauGB gekennzeichneten Einzelbäume bzw. Flächen in Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten.

1.2 Anpflanzung einer 1,0 m breiten Hecke, zweireihig Carpinus betulus, Cornus mas, Crataegus laevigata oder Acer campestre, Heckenpflanzen o. B. 80/100, 2x v., 3,5 Stück/m² und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Schnitthöhe 1,4 bis max. 1,6 m.

1.3 Anpflanzung von je einem Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe > 1,80 m (Stammumfang 10/12 bzw. einem klein- bis mittelgroßen, heimischen Laubbaum Stammumfang 16/18 cm je 500 m² Grundstücksfläche. (Acer campestre - Felsenahorn, Crataegus laevigata - Röttdorn, Sorbus aucuparia - Vogelbeere) Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Keine Pflanzpflicht für Bäume besteht auf Grundstücken mit Bestandsbaum mit Erhaltungspflicht.

1.4 Die Hecken an der West- und Südgrenze des Plangebietes sind gemäß Pflanzschema des Maßnahmenplanes der Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzen.
  - Hinweis zu Straßenbäumen**

Auf den Erschließungsstraßen sind 14 Straßenbäume gemäß der Festsetzungen des Maßnahmenplanes im Umweltbericht anzupflanzen. Verschiebungen der Standorte sind innerhalb der Bekanntheitszone zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei eingeschossigen Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die zulässige Neigung des Daches maximal 25°.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
  - Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen**

Nebenanlagen, Garagen, Carports können gegenüber Ziff. 1 auch in abweichender Dachneigung und Dachform ausgebildet werden.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
  - Einfriedigung**

Als Einfriedigung zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Feldsteinmauern und Holzzaune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen**

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

**Bodendenkmalpflege**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSO-M-V vom 30.11.1993 (OVGB) M-V S. 97 ff. die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten.

**Ordnungsgewidrigkeiten**

Nach § 84 (1) LBSau M-V handelt ordnungsgewidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

## PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.2001 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2588) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBSau M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am 24.10.2011 den Bebauungsplan Nr. 51.10 „Wohnpark Krebsbachaue“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 15.02.2011. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.03.2011 im Stadtanzeiger erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 06.10.2010 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.01.2011 durchgeführt worden.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.03.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuss hat am 15.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.03.2011 bis zum 15.04.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 02.11.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2010 sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden geprüft.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 24.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, 02.11.2011

Die Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 24.10.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.10.2011 gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Schwerin, 02.11.2011

Die Oberbürgermeisterin

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Satzungsbeschluss 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 18.11.2011 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 Fälligkeit und das Ergehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.11.2011 in Kraft getreten.

Schwerin, 22.11.2011

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

