SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 53.05 "AM GÜSTROWER TOR"

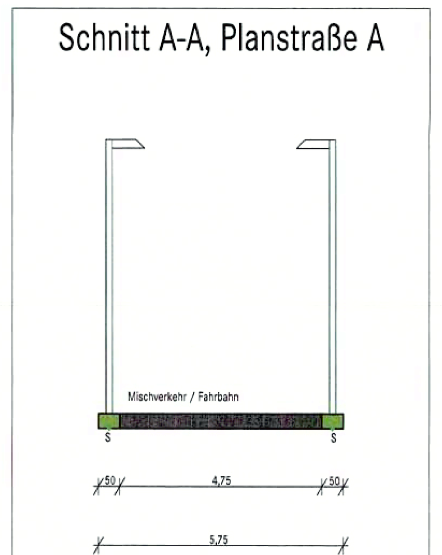
TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:500

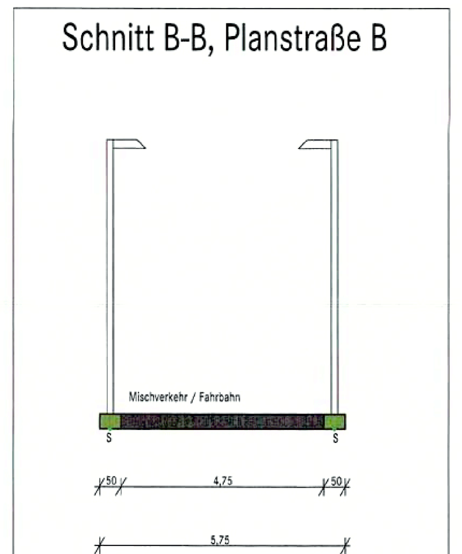
STRASSENQUERSCHNITTE

ohne Normcharakter - M 1:100 -

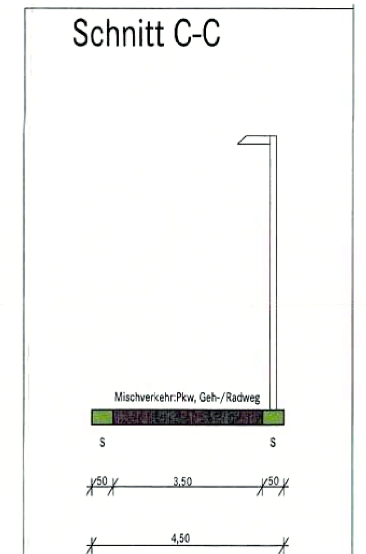
Schnitt A-A, Planstraße A



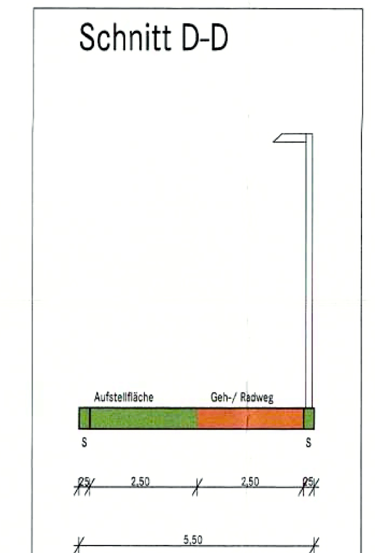
Schnitt B-B, Planstraße B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,40 — Grundflächenzahl
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
   - nur Einzelhäuser zulässig
   - Baulinie
   - Baugrenze
   - Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat
   - Öffentliche Parkfläche
   - Verkehrsberuhigter Bereich
   - Fußgängerbereich
   - F/R — Fuß- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Abwasser, Schmutzwasserpumpwerk
6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
   - Grünfläche öffentlich Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
   - Grünfläche privat
7. Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20 u. 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20 BauGB)
   - Anpflanzung von Bäumen
   - Erhaltung von Bäumen
   - Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
     Zweckbestimmung: Nebenanlagen
     Stellplätze - St, temporär
     Stellplätze, Carports - St/Ca
     Stellplätze, Garagen, Carports - St/Ga/Ca
     Badesteg - STEG
   - Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
   - PD,WD,ZD — Dachform: PD-Pultdach, WD-Walmdach ZD-Zeltdach, FD-Flachdach (§ 86 (1) Nr.1 LBauO M-V)
   - 0-23° — Dachneigung
9. Kennzeichnung (§9 (5) BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung
10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
    - Wasserflächen, Bundeswasserstraße
    - LB — Erhalt der Röhrichtbestände und vorhandener ufertypischer Gehölze (Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V)
    - Entwicklung des Uferröhrichts
11. Darstellung ohne Normcharakter
    - p — Steganlage, privat
    - BO — Bootshaus
    - Vorhandene Bebauung
    - Abbruch vorhandener Bebauung
    - Zukünftig entfallender Baum
    - M1 — Maßnahme gemäß Grünordnungsplan
    - Vorhandene Zaunführung
    - Zukünftig entfallender Zaun
    - Vorhandene Flurstücksgrenzen
    - 71/4 — Flurstücksbezeichnung
    - 38,76 — Höhenpunkt - Höhensystem HN
    - (3.1) — Baufeldbezeichnung
    - Schnittlinie der Straßenquerschnitte

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.] Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9(1) und (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung n. § 9(1) Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete nach §4 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Sportbooten und Bootszubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.4, §18 u. § 19 Abs.4 BauNVO

Bezugpunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) ist begrenzt auf:
- max. 0,60 m für die Einzelhäuser
- max. 0,30 m für den Geschosswohnungsbau.

Die Firsthöhe zweigeschossiger Einzelhäuser darf 9,50 m nicht überschreiten.
Für den Geschosswohnungsbau ist eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss zulässig, die max. Traufhöhe über OKEF beträgt 12,00 m.
Carports und Garagen dürfen eine Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
Bootshäuser sind nur eingeschossig zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVo bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen nach §9 (1) Nr. 2 BauGB.

Die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen der Einfamilienhäuser durch Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf max. 5 m Fassadenlänge je Gebäudeseite zulässig.
Die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen des Geschosswohnungsbaus durch Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m komplett auf den Längsseiten der Gebäude zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen sind auf den Einzelhausgrundstücken nur im rückwärtigen Bereich, angebaut an die Stellplätze bis zu einer Tiefe von max. 5 m zulässig.
Sonstige Nebenanlagen auf den Geschosswohnungsbaugrundstücken sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen nach §9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus ist nur eine Hauptwohnung zulässig.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nach §9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des als Fläche für besondere Vorkehrungen gekennzeichneten Bereiches sind die Freiflächen, bis auf die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume, dauerhaft mit 0,80 m unbelastetem Boden (Zuordnungswert Feststoff für Boden Z 0 - Z 1.1* LAGA 06.11.2003) abzudecken.
* Einschränkung entsprechend Begründung Pkt. 6.2

II.] Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V

1.1 Für Einzelhäuser sind nur Pultdächer und Zelt-/bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 5-23 Grad zulässig.
Für den Geschosswohnungsbau sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-23 Grad oder Flachdächer zulässig.
1.2 Zur Dacheindeckung sind zulässig:
- Dachsteine/-ziegel in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und schwarz
- Metalleindeckung
- Gründach

1.3 Für Nebenanlagen ist eine Dachneigung von maximal 23 Grad zulässig.
1.4 Für Bootshäuser ist eine Dachneigung von 45 Grad vorgeschrieben.

2. Fassaden nach § 86 (1) LBauO M-V

2.1 Die Außenwandgestaltung der Garagen ist im Material der Hauptfassade auszuführen. Bei abweichendem Material sind Garagenwände ganzjährig mit Pflanzen zu beranken.
Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.
2.2 Carports sind nur als Konstruktionen aus Metall oder Holz zulässig. Carports mit mehr als einem Stellplatz sind dauerhaft mit Pflanzen zu begrünen.
2.3 Die Außenwandflächen von Bootshäusern sind aus Holz auszubilden.

3. Einfriedungen nach § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V

3.1 Als Abgrenzung entlang der Planstraße A und B und zum Nachbargrundstück im Vorgartenbereich sind Hecken und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis maximal 1,2 m Höhe sowie Zäune und Mauern bis maximal 0,90 m Höhe zulässig.

III.] Grünordnung n. § 9 (1) Nr.20, 25a u.25b BauGB und § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V

1. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a und 25b BauGB

Abgänge der in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind jeweils mit einem einheimischen Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm anzupflanzen und zu erhalten, wobei mindestens einer dieser Bäume an der Strassenseite des Grundstücks anzuordnen ist. Die entlang dem Fußweg und westlich parallel zum Geschosswohnungsbau festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Eine Auflistung einheimischer Baumarten findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 4.5.

Arten und Qualitäten für die laut Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume:
an den Fußwegen: Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm,
an der westlichen Plangebietsgrenze (Baufeld 3.1 und 3.2): Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm.

Im Parkplatz-/Stellplatzbereich: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe, offene Baumscheiben 12 m².
Die Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr.20 u. 25 BauGB

In den mit M1 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Röhrichtbestände zu erhalten. Die Flächen sind von Nutzungen freizuhalten mit Ausnahme der Nutzung und Instandhaltung der vorhandenen bzw. benachbarten Bootshäuser und zugehörigen Stege. Vorhandene ufertypische Gehölze (Weiden und Erlen) sind zu erhalten.

In den mit M 2 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Röhrichtbestände zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind vorhandene ufertypische Gehölze (Weiden und Erlen) zu erhalten.
Der landseitige Verlauf der Maßnahmenfläche M2 ist auf jedem Ufergrundstück durch ein vom Eigentümer auf der Grenzlinie zu pflanzendes Ufergehölz (Erle oder Weide) zu markieren.
Als Grundinstandsetzung der Röhrichtbestände sind die vorhandenen Zäune abzubauen sowie die landseitigen Flächen von Schrott, Schutt und Abfällen zu säubern und die wasserseitigen Flächen von größeren Schrottteilen und Abfällen zu befreien.
Mit Ausnahme je eines Badestegs von maximal 90 cm Breite für die uferangelegenen Grundstücke 4.4, 4.5 und 4.6 sind sonstige Nutzungen und bauliche Anlagen im Uferbereich unzulässig.

Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
2. Bei Bodenarbeiten innerhalb der inhomogenen Auffüllung (Herstellung Verkehrswege, Errichtung der baulichen Anlagen, Pflanzgruben) ist mit belastetem Material zu rechnen,welches entsprechend der abfallrechtlichen Forderungen zu entsorgen ist. Pflanzgruben sollten eine Tiefe von 60 cm nicht überschreiten.
3. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i.V.m. § 11 DSchG M-V.

Ordnungswidrigkeiten

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.07.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.53.05 "Am Güstrower Tor" der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 07.02.06
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.06 im Stadtanzeiger erfolgt.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 07.09.05 beteiligt worden.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

3.) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 15.12.05 durchgeführt worden.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

4.) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.09.05 gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

5.) Der Hauptausschuss hat am 07.02.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.02.06 bis zum 27.03.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 17.02.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

7.) Der katastermäßige Bestand am 19/10/06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Landeshauptstadt Schwerin den 19.10.06 Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

8.) Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 03.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

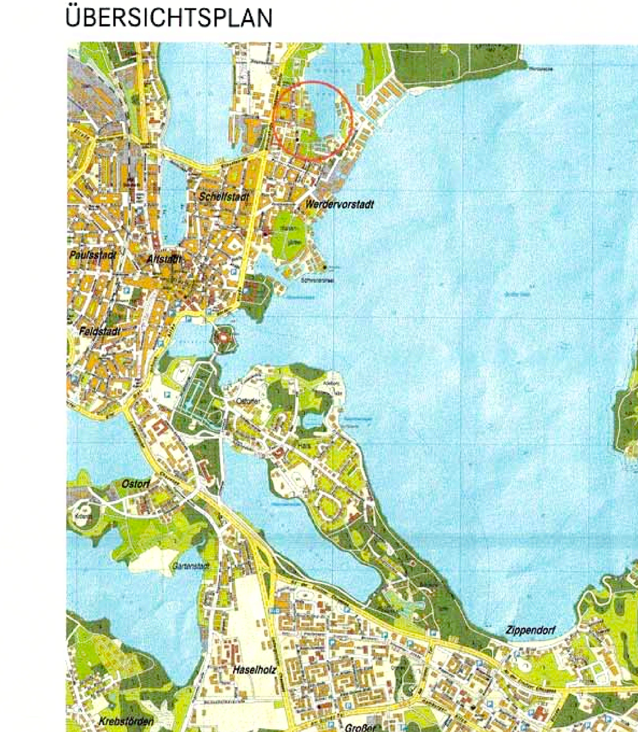
9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 03.07.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.06 gebilligt. Eine Umwelterklärung wurde dem Bebauungsplan beigefügt.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Landeshauptstadt Schwerin 25.10.06 .... Oberbürgermeister

11.) 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 10.11.06 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.06 in Kraft getreten.
Landeshauptstadt Schwerin 13.11.06 .... Oberbürgermeister

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

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 53.05
" Am Güstrower Tor "

Datum: 16.06.2006