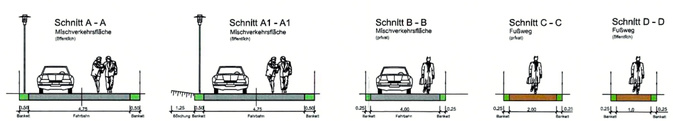
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr.56.07 " Am Seehang / Friesenstraße"

Teil A - Planzeichnung

STRASSENSCHNITTE (ohne Normcharakter)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. 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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — öffentliche Parkfläche
F — Fußweg
Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB

unterirdisches Abwasserpumpwerk

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Sträuchern

7.SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
9°- 35° — Dachneigung der Hauptgebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
Firstrichtung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:
St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
L/F — §9 Abs. 1 Nr.21 u. Abs. 6 BauGB Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

FW — Fernwärmeleitung (FW)
TW — Trinkwasserleitung (TW)
Schmutzwasserleitung (SW)
RW — Regenwasserleitung (RW)
EG — Erdgas (EG)
Schutzlinie-Fernwärmeleitung
M/1 — Müllbehälterstellplatz
Schnittlinien der Strassenquerschnitte
vorhandene Bebauung
1 — Baufeldbezeichnung
11 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise ggf.m.Hausform	Dachneigung

Nutzungsschablone

Teil B- Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

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

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine maximale Firsthöhe von 13,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEF) festgesetzt.

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

Das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudetelle ist bis maximal ½ Fassadenlänge in allen Baufeldern bis maximal 1,0 m zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

In den Baufeldern 3, 4, 5 und 6 sind nur offene Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind auf diesen Baufeldern unzulässig. Als sonstige Nebenanlagen sind nur Gartengeräthäuser in einer Größe bis 9 m² je Grundstück entlang den südlichen Grundstücksgrenzen für die Baufelder 4, 5 und 6 bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenze für das Baufeld 3 zulässig - auch als Doppelgeräthaus grundstücksübergreifend.

Auf den Baufeldern 1a und 1b sind Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 2 m von der Planstraße A zu errichten. Sonstige Nebenanlagen sind auf diesen Baufeldern nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. Carports von der Planstraße A abgewandt in einer Größe bis max. 12 m² zulässig.

Auf dem Baufeld 2 müssen Garage, Carport, Stellplatz und sonstige Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2 m zu den öffentlichen Erschließungsanlagen einhalten. Die sonstigen Nebenanlagen sind nur in baulicher Verbindung mit der Garage oder dem Carport zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1.1 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An der Parkfläche im Wendebereich sind 2 Laubbäume der Art Feldahorn (Acer campestre), H - Kronenansatz bei 2,20 m, Qualität 3 x v., StU 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An der nördlichen Plangebietsgrenze sind drei Laubbäume der Art Feldahorn (Acer campestre), H - Kronenansatz bei 2,20 m,Qualität 3 x v., StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Abgrenzung zur nördlichen Parkfläche ist in der Planzeichnung die Anpflanzung von 25 Stück Laubsträucher der Art Hainbuche (Carpinus betulus). Qualität 2 x v., 60-100 cm, als Hecke festgesetzt.

Die Pflanzinseln innerhalb der Planstraße A sind mit immergrünen Bodendeckern der Art Lonicera nitida "Maigrün", Qualität 2 x v.,40-60 cm, mit Tb, Pflanzdichte 8 Stk./m² zu bepflanzen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V))

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer
Als Dachform sind nur Satel-, Walm-, Mansard- und Mansard-Walmdächer sowie auf dem Baufeld 3 Pultdächer zulässig.

Die unteren Selten der Mansard- und der Mansard-Walmdächer sind steller zulässig.

Die Dachhaut ist nur als Hartdach und in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

Für die Dachflächen der Pultdächer sind bei einer Dachneigung bis max. 12 ° auch Metalleindeckung zulässig.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

1.2 Außenwandgestaltung
Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot, rotbraun oder hell zu verkleiden.

Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudetellen (z.B. Hauseingänge, Erker, Balkone, Dachgauben) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) und Farben verwendet werden.

Fassadenflächen können bis 20 % mit Schalung aus Holz verkleidet werden.

Bei der Verkleidung der Außenfassaden der Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Gebäudeeinheit einheitliches Material zu verwenden.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen
Die Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind im Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

2. Einfriedung
Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen und privaten Straßenraum sind nur in Form von Hecken und lockeren Gehölzpflanzungen mit Sorten aus der Pflanzliste (sh. Begründung/Umweltbericht) bis zu einer Höhe von 1,20 m und Zäunen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

IV. Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle 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 Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege bis spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder der 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).

Altlasten
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen Im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt f. Ordnung und Umwelt) zu informieren.

Wärmeversorgung
Das Plangebiet ist gemäß Satzung der Landeshauptstadt Schwerin Fernwärmevorranggebiet.

Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes sowie die festgesetzten Dachneigungen auf der Planzeichnung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 02.07.07 folgende Satzung Über den Bebauungsplan Nr. 56.07 "Am Seehang / Friesenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 20.02.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.03.07 im Stadtanzeiger erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 11.10.06 beteiligt worden.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 14.11.06 durchgeführt worden.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

4. Die Behörden und Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.10.06 gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB Über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

5. Der Hauptausschuss hat am 20.02.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.03.07 bis zum 19.04.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.12.07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Landeshauptstadt Schwerin — 11. 7. 07 — Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.07.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.07.07 gebilligt. Eine Umwelterklärung wurde dem Bebauungsplan beigefügt.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

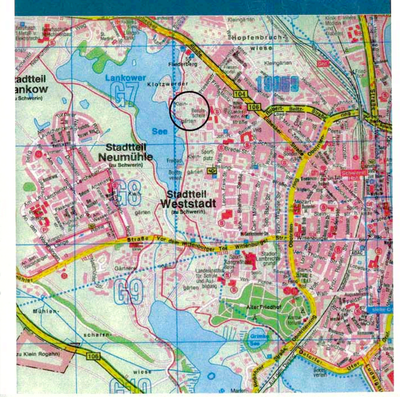
Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss Über den Bebauungsplan 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 20.07.07 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 welter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 21.07.07 in Kraft getreten.

Landeshauptstadt Schwerin — 13. 7. 07 — i.V. — Oberbürgermeister

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

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**



Bebauungsplan Nr. 56.07

"Am Seehang / Friesenstraße"

Stand: Januar 2007