

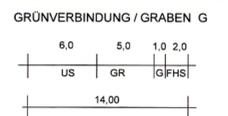
# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77.11 "ALTE WAISENSTIFTUNG"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

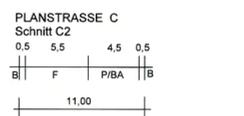
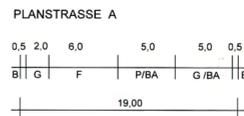


### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

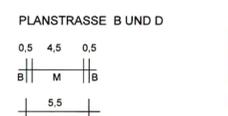
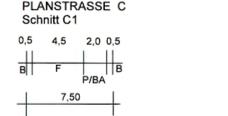
#### PROFIL GRÜNSTREIFEN (M. 1 : 250)



#### STRASSENPROFILE (M. 1 : 250)



#### GRÜNVERBINDUNG / GRABEN G



- B = Bankett
- F = Fahrbahn
- G/BA = Gehweg / Baum
- M = Mischfläche
- P/BA = Parkplatz / Baum

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- |  |   |
|--|---|
| Planzeichen  | Erläuterung   |
| <b>1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO</b>  |   |
| <b>WA</b>  | Allgemeine Wohngebiete  |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</b>   |   |
| II-IV  | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß                                     |
| IV   | Zahl der Vollgeschosse, zwingend  |
| <b>3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</b>  |   |
| — — — — —  | Baulinie  |
| — — — — —  | Baugrenzen  |
| <b>4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)</b>                              |   |
| ▤  | Flächen für die Grabensicherung   |
| <b>5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>   |   |
| ■  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen  |
| — — — — —  | Straßenbegrenzungslinie   |
| ▨  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung   |
| V  | Verkehrsberuhigter Bereich  |
| P  | Parkplatz   |
| A  | Fußgängerbereich  |
| <b>6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB</b>                               |   |
| ■  | Flächen für Versorgungsanlagen  |
| ⦿  | Elektrizität  |
| M  | Müllbehältersammelplatz   |
| <b>7. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB</b>   |   |
| ■  | Öffentliche Grünflächen   |
| ■  | Öffentliche Grünfläche / Parkanlage   |
| ■  | Öffentliche Grünfläche / Spielwiese   |
| ■  | Öffentliche Grünfläche / Uferstreifen   |
| <b>8. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB</b>   |   |
| ■  | Wasserflächen (hier: Gräben)  |
| <b>9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB</b> |   |
| ■  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft         |
| <b>10. Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB</b>   |   |
| G  | Gehrecht zugunsten der Grabenpflege/-kontrolle  |
| G/F/L  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger                         |
| <b>11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB</b>   |   |
| ●  | Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a  |
| ●  | Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b   |
| <b>12. Fläche für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB</b>                         |   |
| ■  | Fläche für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (hier: Obstbaumwiese) |
| <b>13. Nachrichtliche Übernahme</b>  |   |
| ■  | Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechtes                               |
| Ⓟ  | Geschützte Biotope i.S.d. § 20 (1) Nr. 2 NatSchG M-V                                  |
| <b>14. Sonstige Planzeichen</b>  |   |
| — — — — —  | Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB                                   |
| — — — — —  | Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung  |
| <b>15. Darstellungen ohne Normcharakter</b>  |   |
| ⊕ ⊙ ⊗  | Bäume (Ursprungsvermessung)   |
| 38.17  | Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)  |
| ▬  | Gräben, künftig fortfallend   |
| — — — — —  | Wege  |

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von höchstens 300 qm je Hauptgebäude und Baugrundstück zulässig. (§ 19 (2) BauNVO)
- 2.2 Die Grundfläche des Hauptgebäudes und die Grundfläche der Terrassen, die an das Hauptgebäude direkt angebaut sind, dürfen insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten. (§ 17 (1) BauNVO)
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)
- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudehöhen von höchstens 18 m zulässig. Dieses gilt für jede Gebäudehälfte eines Hauptgebäudes. (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten. (§ 23 (2) und 3) BauNVO)
- 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden und keine überdachten Stellplätze und Garagen zulässig.
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Hauptgebäude nicht durch Verbindungsbauten verbunden werden.
- ### II Grünordnerische Festsetzungen
- 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 1.1 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.
- 1.2 Entlang der Planstraße C sind nur Schwedische Mehlbeeren oder Silber-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a (3) BauGB**
- 2.1 Die festgesetzten Gräben sind naturnah zu entwickeln. Die Vegetationsentwicklung hat durch Sukzession zu erfolgen. Eine Grabenerhaltung durch Bepflanzung und das Mähen der Böschungen ist einmal jährlich in der Zeit vom 01.11. bis 15.02. zulässig.
- 2.2 Der festgesetzte Uferstreifen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Ein höchstens 3 m breiter Weg ist zulässig. Dieser ist wassergebunden herzustellen.
- 2.3 Die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind als Feuchtwiese mit einer Aussaat einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (1- bis 2-malige Mahd im Jahr). Ein Weg am Nordrand der Fläche ist zulässig. Dieser ist wassergebunden herzustellen.
- 2.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche / Parkanlage (hier: extensive Wiese) im südöstlichen Plangebiet ist auf einer Flächengröße von 1.600 qm extensiv zu gestalten und zu pflegen. Wege sind zulässig und wassergebunden herzustellen.
- 3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB**
- Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.
- 3.1 Maßnahme „Anlegen von Heckenpflanzung im Siebendorfer Moor“**  
Auf dem Flurstück 2/3 der Flur 3 in der Gemarkung Görries ist ein Feldhecke zu entwickeln. Die Hecke soll ca. 50 m lang und 10 m breit werden, hinzu kommt beidseitig ein 5 m breiter Pufferstreifen. Es sind zwei ca. 1,5 m breite Wilddurchlässe vorzusehen. Die Pflanzverwendung erfolgt gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht. Es sind mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten zu verwenden. Alle 15 bis 20 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband von 1,0 x 1,5 m zu setzen.
- 3.2 Maßnahme „Naturwald in Zippendorf“**  
Auf dem Flurstück 8/7 der Flur 1 in der Gemarkung Zippendorf wird eine 7.000 qm große Waldfläche aus der forstlichen Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Maßnahme ist als Okokonto verfügbar. Die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente werden abgebaut.
- 3.3 Maßnahme „Feldgehölzflächen und Baumreihe in Görries“**  
Auf den Flurstücken 1/8 und 3/7 der Flur 1 in der Gemarkung Görries sind 2 Feldgehölzinseln mit einer Größe von je 0,5 ha und eine Baumreihe zu pflanzen. Die Gehölzinseln sind gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht im Raster von max. 1,5 x 1,5 zu bepflanzen. Anteil sind mind. 10 % Heister, 90 % Sträucher und je 250 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden. Es sind insgesamt 23 Bäume gem. der Pflanzliste 2 im Umweltbericht zu pflanzen. Alle Pflanzflächen sind mit einem stabilen Weide- und Wildschutzzau dauerhaft für 25 Jahre zu schützen (mind. 25 Jahre Haltbarkeit). Es ist ein Krautsaum von 1-2 m frei zu halten. Die Baumreihe soll mind. 500 m lang werden. Es sind im Abstand von 20 m Eichen (Quercus robur) zu pflanzen und gegen Schädigungen zu schützen.
- 3.4 Maßnahme „Extensive Grünlandfläche und Kleingewässer in Medeweg“**  
Auf dem Flurstück 5/3 der Flur 1 in der Gemarkung Medeweg ist eine Aansaat von ca. 11 ha Wildkräutermischung und Wiederherstellung des Kleingewässers vorzunehmen. Die Entwicklung der artreichen Grünlandfläche hat entweder durch Übertragung von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche oder durch Verwendung von standortgerechtem Saalgut regionaler Herkunft zu erfolgen. Das Kleingewässer soll ca. 500 m<sup>2</sup> groß sein und ist durch Grund- und Niederschlagswasser zu speisen. Dazu ist eine ausreichende Lehmschicht einzubauen. Die Gewässertiefe soll auf ca. 20 % der Fläche 1,50 m betragen, ca. 30 % der Fläche sollten 1,0 m tief sein, die restlichen Flächen sind als Flachwasser- und Böschungsbereiche zu gestalten. Die Flachwasserbereiche sind mit einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m vorzusehen. Böschungen werden abwechselnd als Steil- und Flachböschung mit Neigungen von 1:2 bis 1:10 ausgebildet. Die Gewässer- und Ufervegetation bildet sich selbstständig durch Sukzession.
- ### III Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- (§ 4) BauGB i. V. m. der LBAuO M-V)
- 1.1 Putzfassaden von Hauptgebäuden sind in den Farben weiß, beige, elfenbein und grau mit einem max. 5-prozentigen Schwarzanteil nach dem NCS-Farbsystem zu gestalten.
- 1.2 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 1.3 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- 1.4 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.
- 1.5 Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zwischen Werbeschriftzügen/-symbolen und den seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 1.6 Die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähiger Pflasterfugen zu gestalten.
- 1.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 1.8 Ordnungswidrigkeiten  
Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 23.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am 23.03.2015, nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstein" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.03.2015 und der Erweiterung des Geltungsbereichs durch Beschluss des Hauptausschusses vom 23.03.2015 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.03.2015 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 23.03.2015 beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.03.2015 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2015 über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2015, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 23.03.2015 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2015 bis 27.03.2015 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.2015, ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht festgereichte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.

Eine eingeschränkte Beteiligung Betroffener nach § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 23.03.2015 erfolgt.

Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 23.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.03.2015 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den 23.03.2015

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 23.03.2015 wird als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 23.03.2015

Siegel

Vermessungs- und GeoInformationsbehörde

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Schwerin, den 23.03.2015

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.2015, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzettung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.03.2015 in Kraft getreten.

Schwerin, den 23.03.2015

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77.11 "ALTE WAISENSTIFTUNG"

08.01.2015