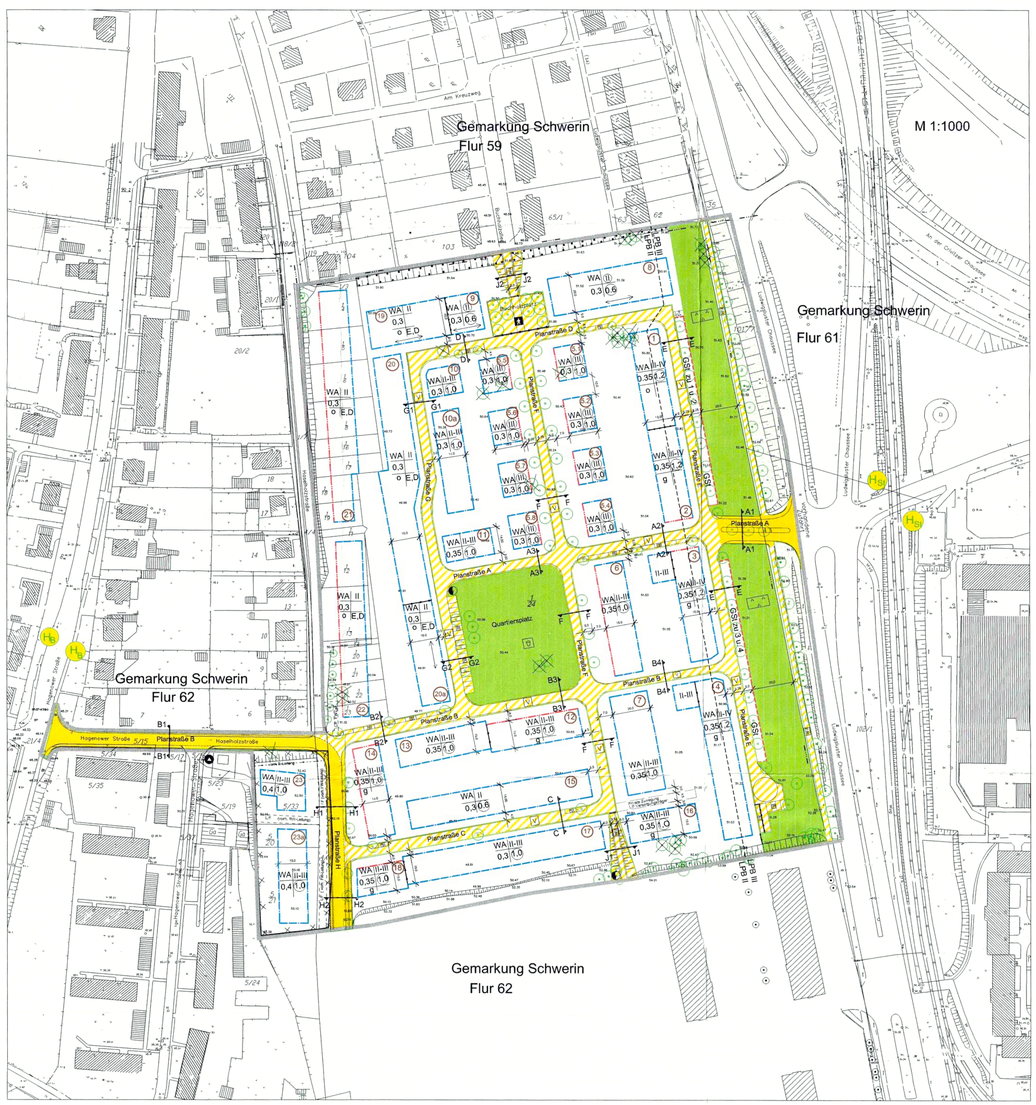
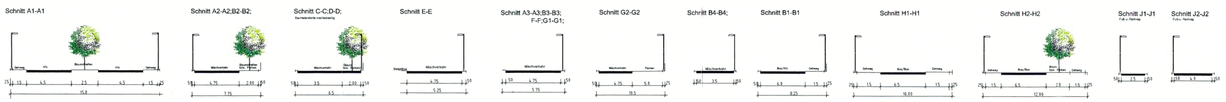
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 33.01 "Neue Gartenstadt Schwerin"

Teil A - Planzeichnung



Straßenquerschnitte
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. § 9 BauNVO
WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,i.v.m. § 16 BauNVO
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III — Zahl der Vollgeschosse als zwingend

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB,i.v.m. § 22,23 BauNVO
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
g — geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich; öffentliche Parkfläche; Fuß- und Radweg; Fußgängerbereich
5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Trafostation

6. GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünfläche öffentlich; Spielplatz; Parkanlage

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9Abs.1 Nr.25b BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume
Baumfällung
Anpflanzen von Bäume

8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr.21 u. 6 BauGB
L/F — Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
Firstrichtung
Umgrenzung der für baulichte Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §1 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB
Abgrenzung Lärmpegelbereich (LPB)

II. Kennzeichnung ohne Normcharakter! Nachrichtliche Übernahme
Straßenbegrenzungslinien
vorhandene unterirdische Leitungen
Schnittlinien der Straßenquerschnitte
vorhandene Bebauung
Flurgrenzen
Flurstücksgrenzen Bestand
Flurstücksbezeichnung
HöhenpunktII (Höhensystem HN)
Gartenland
Grünland
Zaun
Abwasserschacht (Regen bzw.Schmutz)
Böschung
Bauleitbereichsgrenze
Haltestelle Straßenbahn
Haltestelle Bus
Abfall (Altstoffcontainer)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	GRZ
Bauweise	Hauptfirm

Nutzungsschablone

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.3 Nr.4 BauNVO)

Die Flächenanteile der in den Gemeinschaftsanlagen für die Bauflächen 1 bis 4 ausgewiesenen erforderlichen Stellplätze sind der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.3 BauNVO zuzurechnen.

In den Bauflächen 1 bis 4 ist das 4. Geschoss mit max. 70% des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, straßenseitig eingrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

Baufelder 1 bis 4
Die Traufhöhe der Wohngebäude muß mind. 9,50 m betragen.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,60 m festgesetzt.

Baufelder 5.1 bis 5.8
Die Wohngebäude sind mit einer Traufhöhe von 9,50 m zu errichten.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,30 m festgesetzt.

Baufelder 8 und 9
Die Traufhöhe der Wohngebäude darf 7,50 m nicht überschreiten.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

Baufelder 10 bis 14, 16 bis 18, 23
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

Baufelder 19 bis 22
Die Wohngebäude dürfen die Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,20 m festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauGB)

In allen Baufeldern ist das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m zulässig.

Baufelder 2 und 3
Die seitliche Baulinie darf nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten von der seitlichen Baulinie durch Außenwindflächen ist ab dem 4. Geschoss bis 2,50 m zulässig.

Baufelder 5.1 bis 5.8 , 6, 12, 14 und 18
Das Überschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile ist bis max. 0,50 m zulässig. Die Baulinie gilt nicht für das3. Geschoss.

Baufelder 21 und 22
Das Überschreiten der Baulinie mit Gebäudeteilen ist bis 1,50 m zulässig.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 Ind 21 a BauNVO)

Fahrradabstellplätze sind als offene Anlagen zulässig. Für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind ebenerdige Abstellmöglichkeiten für mind. 1 Fahrrad je Wohnung vorzusehen. Für Fahrradabstellplätze außerhalb von Wohngebäuden sind ausschließlich Rahmenhalter vorzusehen.

Baufelder 1 bis 4
Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen als offene Stellplätze zulässig. Garagen und Carports innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nicht zulässig. Gartengeräthäuser und Abstellräumen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baufelder 5.1 bis 5.8 , sowie Baufeld 6 und 7
Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich straßenseitig vor den Wohngebäuden als offene Stellplätze zu errichten. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Im Baufeld 7 sind Carports im Vorgarten zulässig. Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind unter Beachtung der Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken und unter Beibehaltung der Linearität der Baumpflanzung (gleiche Flucht) vorzunehmen.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen sowie Müllstellplätze, die straßenseitig zu errichten sind.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf den straßenabgewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen je Baugrundstück 1 Gartengeräthaus mit einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Baufelder 8 und 9 sowie 13, 15, 17, 19, 20, 20a sowie 23
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengeräthäuser und Gartenpavillons in einer Größe bis max. 6 qm zulässig.

Baufelder 10 bis 11
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baufelder 12, 14, 16 und 18
In den Baufeldern mit geschlossener Bauweise ist 1 Stellplatz je Hausbreite straßenseitig vor den Wohngebäuden zulässig. Der Stellplatz ist für das gesamte Baufeld entweder als offener Stellplätze oder als Carport zu errichten.

Baufelder 12 bis 18
In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartengeräthäuser nur in einer Größe bis max. 6 qm angebaut an das Gebäude oder an der Grundstücksgrenze zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die im Lärmpegelbereich III liegenden Wohngebäude sind an den zur Lärmquelle Ludwigslluster Chaussee gerichteten Gebäudefronten mit passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, für die passiver Lärmschutz erforderlich ist, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungselementen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R´w,res der gesamten Bauhülle garantieren.

In Abhängigkeit von dem in der Planzeichnung (A) dargestellten Lärmpegelbereich III ist der nachfolgend aufgeführte Wert zur Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenwände und Dachflächen einzuhalten:

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R´w ,res erf. in dB	
Lärmpegelbereich	Wohnräume
III	35

An den zur Ludwigslluster Chaussee orientierten Gebäudefronten der Wohngebäude in den Baufeldern 1 bis 4 sind offene Balkone oder Terrassen nicht zulässig.

II. Gründordnerische Festsetzungen

1. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgemäß zu ersetzen.

1.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fußgängerbereich "Buchholzplatz"
Entsprechend der Planzeichnung sind 10 Bäume der Art gefüllt blühende Vogelkirsche (Prunus avium) 3 x v. mit 16- 18 cm Stammumfang (StU) in einer mind. 9 qm großen Baumscheibe zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Öffentliche Stellplätze sind unzulässig.

Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen
In den Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nachfolgende Bäume in ein mind. 12 qm großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung