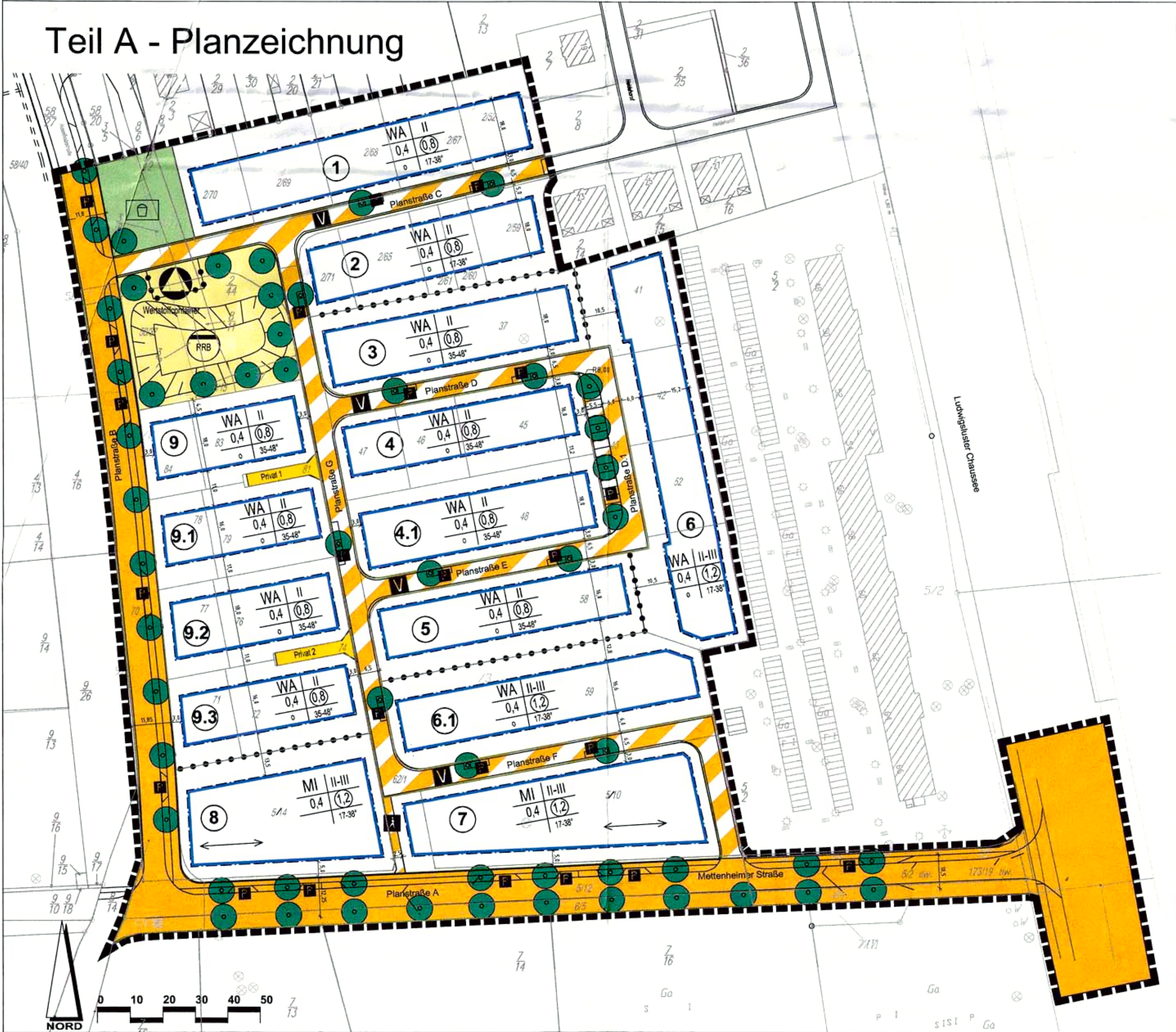


Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 35.05 "Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0.7 Geschossflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Privat private Verkehrsflächen
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- RRB Regenrückhaltebecken
- Abfall - Recyclingcontainer

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

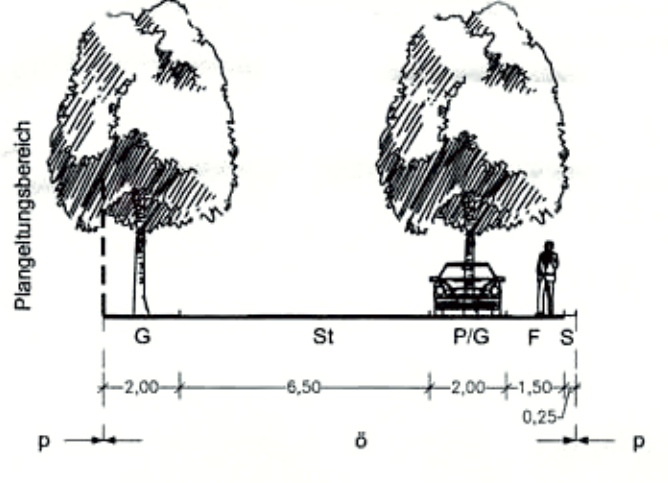
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Präambel

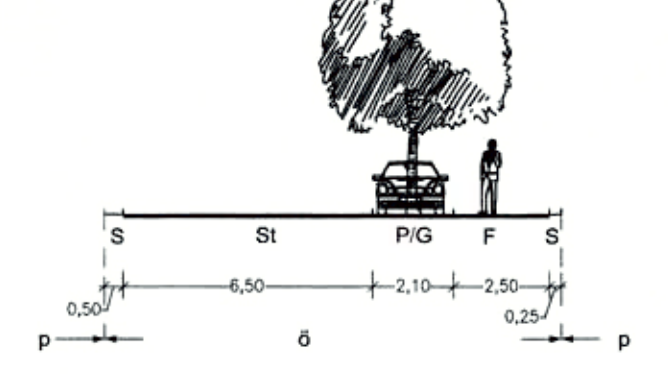
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Straßenquerschnitte M 1:200

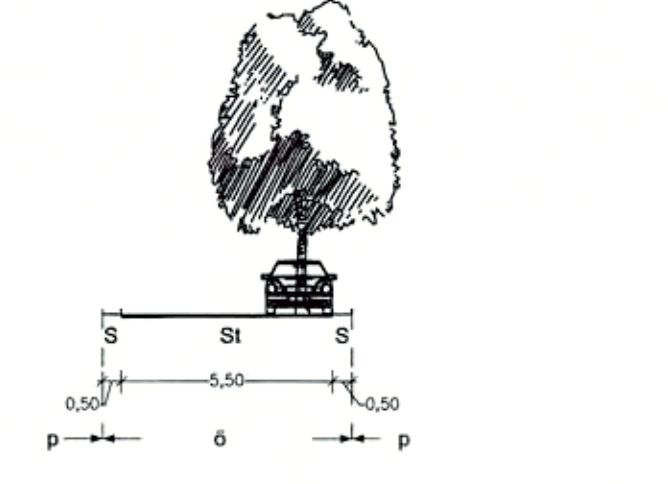
SNITT A - A'



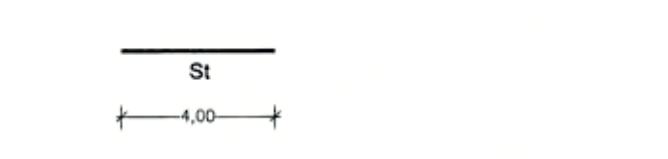
SNITT B - B'



SNITT C - C', D - D', E - E', D.1 - D.1', F - F', G - G'



SNITT Privatstraßen 1 und 2



Zeichenerklärung: S - Sicherheitsabstand, F - Fußweg, St - Straße, P/G - Parken / Grün
ö - öffentlicher Bereich, p - privater Bereich

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

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Hauptfahrichtung
- Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bezeichnung der Baufelder
- Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze
- Flur- und Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs.6 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BaunVO))

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In Mischgebieten (MI) sind nur die unter § 6 Abs. 2 Pkt.1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

In Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsräumlichkeiten, die im funktionalen Zusammenhang mit den in den Mischgebieten produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig.

2. 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 angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnhälfte). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit max. 0,50 m festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 13,0 m über OKEF festgesetzt. Garagen und Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

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

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

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

In allen Baufeldern sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude, mit einer Garage oder einem Carport in einer Größe bis max. 6 qm zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 19920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgemäß zu ersetzen.

Angaben zu den verwendeten Qualitätsabkürzungen:
3 x v. = drei mal verpflanzt, HmB = Hochstamm mit Ballen, StU = Stammumfang

1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Bereich der öffentlichen Straßen
In den Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nachfolgende Bäume in einem mindestens 12 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung dies erfordern.

Planstraße A: Carpinus betulus - Hainbuche, Qualität HmB 3xv, StU18 - 20cm
Planstraße B: Sorbus aria 'Majestica' - Mehlbeere, Qu alität HmB 3xv, StU18 - 20cm

1.2 Ver- und Entsorgungsflächen

Auf den Flächen zur Ver- und Entsorgung sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu sichern.

1.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Stellplätze
Bei der Errichtung von Stellplätzen ist jeweils nach 4 offenen Stellplätzen innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste 1 in einem mindestens 12 m² großen offenem Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Alle offenen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Hausgärten

Auf Grundstücken über 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubb Baum sowie auf Grundstücken unter 500 m² Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubb Baum oder Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1

großkronige Baumarten, Qualität 3 x v., HmB, StU 18 - 20 cm
Betula pendula - Weißbirke, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aria 'Majestica' - Mehlbeere

kleinkronige Bäume und Obstbäume Qualität 3 x v., H, StU 14 - 16 cm
Acer campestre - Feldahorn, Corylus colurna - Baumhasel, Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Roldorn, Sorbus aucuparia - Eberesche, Obstbäume als Hochstamm

Pflanzliste 2

Laubgehölze, geeignet für Formhecken, Qualität 2 x v., 60 - 100 cm
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Roldorn

freilebende Laubsträucher, Qualität 2 x v., 60 - 100 cm
Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus laevigata - Weißdorn, Potentilla fruticosa - Fingerstrauch, Prunus padus - Traubenkirsche, Rosa canina - Heckenrose, Salix caprea - Weide, Syringa vulgaris - Flieder, Viburnum opulus - Schneeball

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierte Dachpfannen sowie Metalleindeckungen zulässig. Gründächer bzw. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Außenwandgestaltung

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge größer als 20 m sind durch Vorbauten, Fassadenvor- oder -rücksprünge zu gliedern.

Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen. Bis zur Höhe des ersten Geschosses kann in Material und Farbe von den Festsetzungen abgewichen werden. Zur vertikalen Gliederung der Gebäudefronten sind alternierend auch rötliche bis rötlich bunte Mauerwerkflächen in einem Anteil bis 25 % zulässig. Ein Glasanteil von 20 % (ohne Fensterflächen) an der Außenwandfläche ist zulässig.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen. Carports sind als offene Konstruktionen aus Metall und Holz zulässig. Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berante Platzumhausung einzufassen.

2. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Massive Einfriedungen auf den Straßen abgewandt bzw. den rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur in einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig.

IV. Hinweise

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 Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Plans verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom 06.11.2007 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.11.2007 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 25.04.2007 beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.06.2007 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 20.04.2007 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 19.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 06.11.2007 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 vom 03.12.2007 bis 08.01.2008 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist sowie mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 07.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.12.2009 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den 03.02.10
Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 02.02.10 wird als richtig bescheinigt.

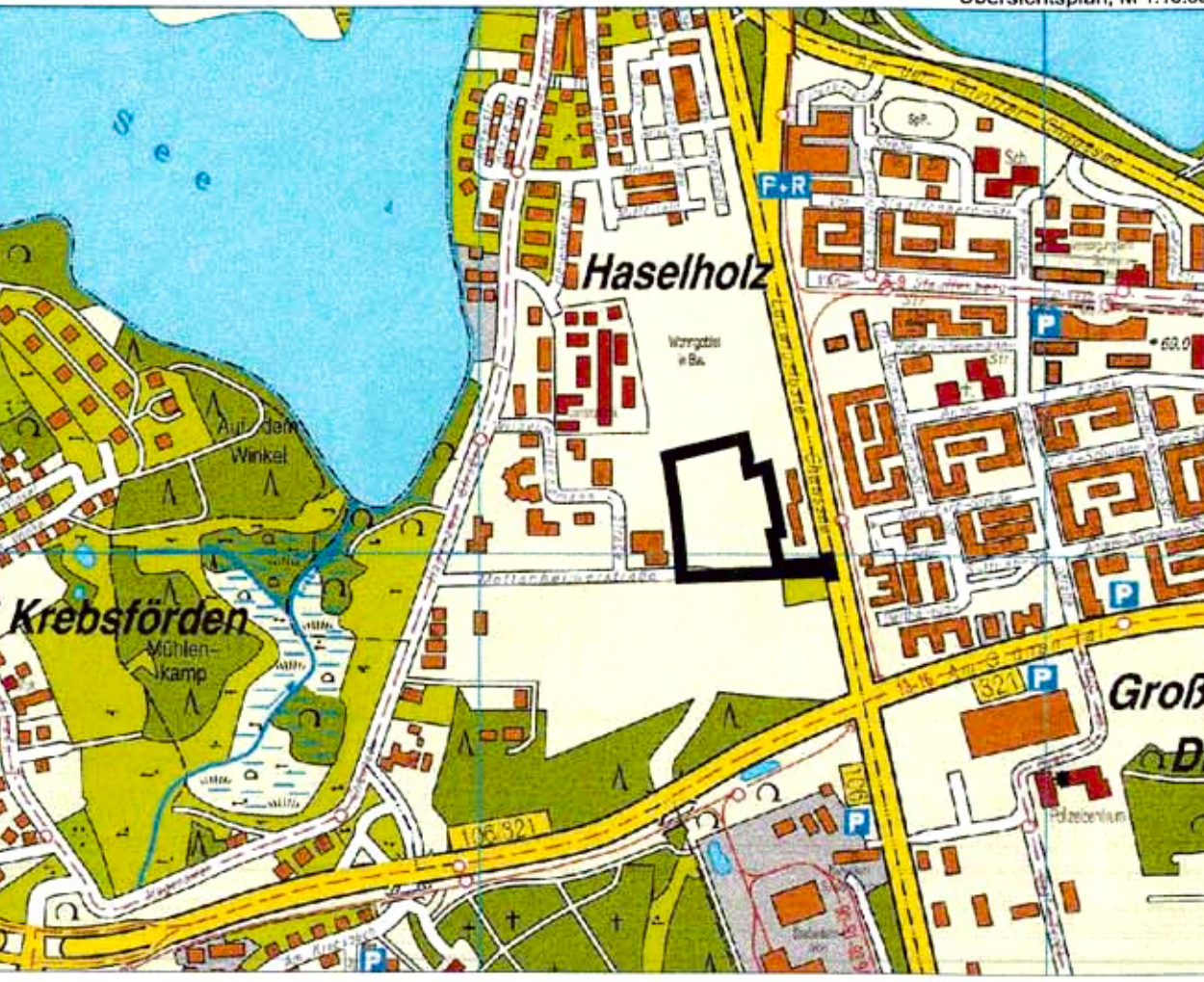
Schwerin, den 02.02.10
Lytke Fagklopp (Geoinformation, Bodenordnung und Grundbesitzverwaltung)

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

Schwerin, den 03.02.10
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 03.02.10, 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 03.02.10 in Kraft getreten.

Schwerin, den 03.02.10
Die Oberbürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 35.05
Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße

M 1:1000