

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe"

Teil A: Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000



Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschosse als zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Grenzen		
O	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
—	Baulinie	§ 23 BauNVO
4. Fläche für Sport- und Spielanlagen		
□	Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
□	Sportanlage für Wassersportarten	
5. Verkehrsflächen		
□	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Private Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinien	
F	Fußweg	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
6. Flächen für Versorgungsanlagen		
□	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
7. Flächen für Wald		
■	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
8. Grünflächen		
■	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	Parkanlage	
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
●	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Erhaltungsgebot für Bäume	
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
10. Sonstige Planzeichen		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
□	Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 14 BauVO
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
P	Parkplätze	
□	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
←	Finstriechung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
11. Nachrichtliche Übernahmen		
D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9 Abs. 6 BauGB
□	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
□	Landschaftsschutzgebiet	
□	Geschützter Landschaftsbestandteil	
—	Gewässerschutzstreifen	
II. Darstellung ohne Normcharakter		
□	Vorhandene bauliche Anlagen	
□	Abriß	
□	Geplantes Funktionsgebäude Landesregatskirche Fauler See	
17	Flurstücksbezeichnung	
2	Flurstücksgrenzen	
—	Schnittlinien der Straßenquerschnitte	
●	Zukünftig entfallener Baum	
○	Baufeldbezeichnung	
Regelquerschnitte		
Schnitt A-A		
Die Maßnahme E4 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/ 4, Flur 2, Gemarkung Wittenförden) wird den vorhabensbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E4 ist die Ausbildung einer arten- und strukturreichen Feldhecke mit Überschreitung auf einer Fläche von 8.000 m ² . Je 100 m ² Pflanzfläche sind jeweils 10 Gehölze der Pflanzliste A sowie 40 Gehölze der Pflanzliste B anzupflanzen. Auf 30% der Gesamtfläche ist die sukzessive Eigenentwicklung zuzulassen. Die Gesamtbreite der etwa alle 75 bis 100 m unterbrochenen Feldhecke hat 16 m zu betragen. Die Hecke einschließlich des Krautsaumens ist wildischer einzuzulassen.		
Schnitt B-B		
Die Maßnahme E4 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/ 4, Flur 2, Gemarkung Wittenförden) wird den vorhabensbedingten Eingriffen in gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Gehölze innerhalb der Baufelder Nr. 1.1 bis 1.4 und 2.1 bis 2.6 bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E4 ist die Ausbildung einer Allees entlang von Wirtschaftswegen innerhalb der Ackerflächen. Dazu sind Hochstämme der Art Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) im Umfang des im Baumwertgutachten ermittelten Gehölzwertes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.		

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 4 (3) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnfläche).

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) mit maximal 0,5 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen
§ 14 BauVO

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons mit einer Gesamtgrundfläche bis 9 m² sowie Einfriedungen zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze
§ 12 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für offene Stellplätze.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind geringfügige Erweiterungen bzw. Ergänzungen der bestehenden baulichen Anlagen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin geschützten und in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind entsprechend ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Beeinträchtigungen oder Abgang wertgemäß mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Die gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Feucht- und Gehölzbiotope sind vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i. V. mit § 2 LWaldG

Der Wald ist entsprechend seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

7.3 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

Entlang der mit E1 gekennzeichneten südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist auf den Baufeldern Nr. 1.4, 2.5 und 2.6 als Grundstücksbegrenzung eine 0,5 m breite einreihige Formhecke anzulegen und dauerhaft in einer Schnitthöhe von 1,2 m zu unterhalten. Es sind Heckenpflanzen der Art Hanrothe (*Cornus sibirica*) reihig in einem Abstand von 0,3 m zu pflanzen.

Entlang des Schleifmühlenwegs sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 6 Hochstämme der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Maßnahme E3 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/ 4, Flur 2, Gemarkung Wittenförden) wird den vorhabensbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E3 ist die Ausbildung einer arten- und strukturreichen Feldhecke mit Überschreitung auf einer Fläche von 8.000 m². Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Gehölze der Pflanzliste A sowie 40 Gehölze der Pflanzliste B anzupflanzen. Auf 30% der Gesamtfläche ist die sukzessive Eigenentwicklung zuzulassen. Die Gesamtbreite der etwa alle 75 bis 100 m unterbrochenen Feldhecke hat 16 m zu betragen. Die Hecke einschließlich des Krautsaumens ist wildischer einzuzulassen.

7.5 Pflanzqualitäten/ Gehölzarten

Für die Pflanzgebote inner- und außerhalb des Plangebietes werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/ 200 cm
- Heckenpflanzen, Höhe 80 - 100 cm
- Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 bzw. 150 - 200 cm
- Jungpflanzen, 2-jährig bewurzelte Ausläufer, Höhe 60 - 100 cm.

Für die Anpflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis aus Arten der Pflanzliste zu verwenden.

6. Pflanzliste

(A) Standortheimische Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus communis (Wild-Birne)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Malus sylvestris (Wildäpfel)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feldulme)
hochstämmige Nutzbäume

(B) Standortheimische Sträucher

Cornus sanguinea (Buttrot-Heidekraut)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

7.7 Durchführung/ Umsetzung

Sämtliche auf den zugehörigen Grundstücken durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Hauptanlage durch den Bauherrn oder ersatzweise den Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.8 Flächenbefestigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zwischen Wendehammer der Planstraße A und dem Faulen See ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Freisitze und Terrassen auf den von der Lärmquelle Sportplatz Paulshöhe abgewandten Gebäudesetten anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
§ 66 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baufeldern 1.1 bis 1.4 ausschließlich Walmdächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptschächeln zwischen 15° und 40° zulässig.

In den übrigen Baufeldern sind ausschließlich Pultdächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptschächeln zwischen 10° und 30° zugelassen.

Als Dachendeckung sind ausschließlich schwarze und anthrazitfarbene, unglasierte Dachsteine zulässig. Bei Pultdächern ist als Dachendeckung auch Zinkblech zulässig.

1.2 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwandgestaltung heller Putz oder rotes bis rotbraunes und weißes Mauerwerk zulässig.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist Holzverschalung auf bis zu 30 % der Fassadenfläche zulässig.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Metall oder Holz zulässig.

Die Außenwandflächen von Garagen sind in Material und Farbgebung einheitlich mit den Hauptgebäuden zu gestalten.

Grundstücksecken und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,50 m nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste und Zaune bis zu einer Höhe von maximal bis 1,20 m zulässig.

1.5 Ausnahmen

Die Nr. 1.1 bis 1.4 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten nicht für das Allgemeine Wohngebiet auf dem Baufeld 3.

III. Hinweise

Bodenmerkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Meldung.

Baudenkmal

Bauliche Veränderungen an denkmalgeschützten Anlagen und deren Umgebung bedürfen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M - V der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Schallimmissionen

Im Plangebiet befindet sich das Vereinssportgelände der Kanu- und Kajakvereine, die den Faulen See als Landesregattastrecke nutzt. Von den in der Regel sechs mal pro Jahr stattfindenden Kanu-, Ruder- und Drachenbootregatten können Lärmbeeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen ausgehen, die über den Immissionsrichtwert der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) liegen. Gemäß deren Bestimmungen sind diese Regatten wegen ihrer geringen Häufigkeit als seltene Ereignisse einzustufen und danach als zumutbar anzusehen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Nr. 1 bis 6 dieser Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) letzte Änderung v. 24.08.2004 (BGBl. I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612) letzte Änderung vom 16.12.2003 (GVOBl. S. 690) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 23.03.2007, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 24.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.11.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 26.09.2005 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.12.2005 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 04.10.2005 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterprüfung 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 07.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuss hat am 24.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Der katastermäßige Bestand am 22.09.2007, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.03.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2007 gebilligt.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Schwerin, 16. 4. 07 Siegel Oberbürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2007 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 (§ 216 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.2007 in Kraft getreten.

Schwerin, 16. 4. 07 Siegel Oberbürgermeister

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

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 49.05
"Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe"

0 10 50 100m
M. 1: 1000