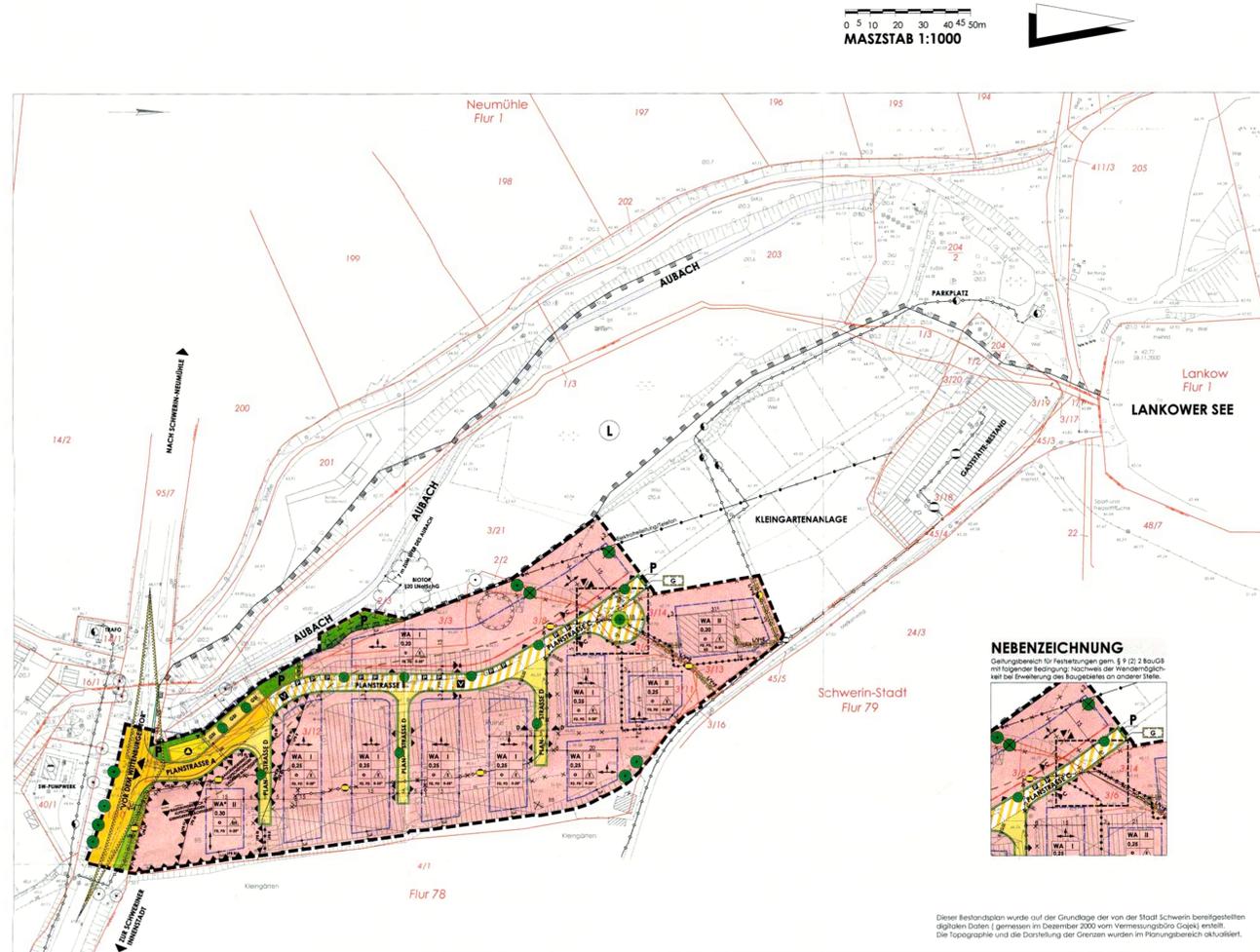


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50.04/2 "LANKOWER AUBACH-NORD" NÖRDLICH DER STRASSE "VOR DEM WITTENBURGER TOR", ÖSTLICH DES AUBACHES, WESTLICH DER GARTENANLAGE "SPARTE AM SÜDUFER", SÜDLICH DES LANKOWER SEES

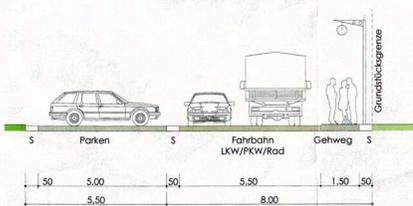
TEIL A - PLANZEICHNUNG



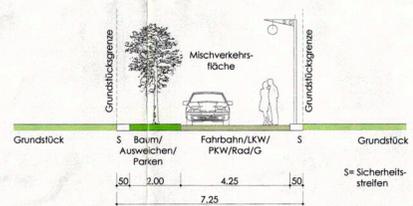
PLANUNGSQUERSCHNITTE, M 1:100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

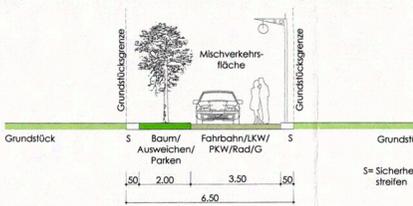
PLANUNGSQUERSCHNITT A



PLANUNGSQUERSCHNITT B



PLANUNGSQUERSCHNITT C



PLANUNGSQUERSCHNITT D



TEIL A - PLANZEICHNERKLÄRUNG (gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
PLANEZEICHNUNG		
L. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO	0,25 Grundflächenzahl	§ 16.17.19 BauNVO
	II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN		
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO	o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfächstrichung	
	Pultdächer sind in westliche Richtung ansteigend auszubilden	
VERKEHRSLÄCHEN		
§ 9 (1) 1 BauGB	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Private Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkflächen	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
VERSORGUNGSANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLETSORGUNG		
§ 9 (1) 12 und 14 BauGB	Wertstoffabfassung	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN		
§ 9 (1) 13 BauGB	unterirdische Leitung	
	oberirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN		
§ 9 (1) 13 BauGB	private Grünflächen	
	Verkehrsgrün	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
§ 9 (1) 20 und 25 BauGB	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Grenze Landschaftsschutzgebiet	
SONSTIGE PLANZEICHNEN		
GSi	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Steilplätze u. Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	-Gemeinschaftsteilplätze zugunsten WA*-	
	Mit Geh- und Leitungsverläufen zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 und (4) BauGB
	L - Leitungsverläufe zugunsten von: V+E - Ver- und Entsorgungslinien G - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit	
	Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen nach § 9 (2) 2 BauGB	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise innerhalb von Baugebieten	§ 1 (4) und (6) 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
	FD, PD, SD	
	0-25°	
	Dachneigung der Hauptdachflächen	
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 und (5) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
	Landesschutzgebiet	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (4) BauGB		
	Landesschutzgebiet	
IV. PLANZEICHNEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungschaiblonen	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Grenzlinie Baugrundbereiche (Aufschüttungen)	
	HÖHENPUNKT - Höhenystem HN	
	zukünftig einfallender Baum	
	vorhandene Gebäude und Flächenbefestigungen	
	zukünftig entfallende Gebäude und Flächenbefestigungen	
	vord. Zaunführung/Stützmauern	
	Abbruch vorhandener Zäune/Stützmauern	
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
	Abbruch/Umverlegung von oberirdischen Leitungen	
	7m Gewässerschutzlinie	
	Abwasser (nachrichtlich)	
	Elektroleitungen bzw. Kabel, Trifo (nachrichtlich)	
	Gasleitung (nachrichtlich)	

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Forstbetriebe zulässig. Im mit WA* gekennzeichneten Gebiet sind neben Wohngebieten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die strassenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m und bei Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,5 m, bei Baulinien in einer Tiefe von max. 1,0 m, sowie einer Höhe von einem Geschoss. In den strassenabgewandten Bereichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons sowie Terrassen zulässig. Nebenanlagen einschließlich Carports und Garagen sind nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zu den Planstrassen zulässig.
 - Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten mit festgesetzter Eingeschossigkeit sind höchstens eine Wohnung und eine untergeordnete Wohnung je Einzelhaus zulässig.
 - Gemeinschaftsteilplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gemeinschaftsteilplatzflächen sind nur offene Stellplätze oder Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III-IV die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzudecken. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II-IV sind die Gebäude gem. nachfolgender Tabelle zu realisieren. Für Fenster ab der Schallschutzklasse 3 ist der Einbau von schalldämmenden Lötungen vorzusehen. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. B):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- u. Prüfungsräume	Bürosräume u. d. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

II. Grünordnerische Festsetzungen

- Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind abzureißen sowie die Verkehrsanlagen- und Lagerflächen zu entsiegeln.
 - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist im Gewässerschutzstreifen (7 m breiter Uferstreifen) unzulässig.
 - Auf der privaten Grünfläche, festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig. Die Fläche ist in freiem naturnahen Zustand zu erhalten.
- Massnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Entlang der Planstrassen D und innerhalb der Gemeinschaftsteilplatzflächen an der Planstrasse A sind Laubbäume zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist eine mind. 9 m² große Pflanzfläche vorzubereiten. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern. Für die Hochstämme ist ein Kronensatz von 2,2 m zu gewährleisten. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN Normen 18915-18916 zu pflanzen. Anzahl: 5 Stück Hochstämme Gehölzart: Nektar-Kirsche (Prunus serotina "Kanzari") Scharlach-Kirsche (Prunus sargentii) Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
- Massnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a - 25d BauGB)
 - Die zur Erhaltung festgesetzten und die den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin entwachsenden Bäume, sind vor Beeinträchtigung während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
 - Entlang der Planstrassen B und C sind entsprechend der Planzeichnung auf den öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün), einseitig Laubbäume zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist eine mind. 9 m² große Pflanzfläche vorzubereiten. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern. Für die Hochstämme ist ein Kronensatz von 2,2 m zu gewährleisten. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN 18915-18916 zu pflanzen. Anzahl: 6 Stück Hochstämme Gehölzart: Vogeleiche (Prunus avium) Pflanzgröße: 18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V)

Für die Gebäude auf den westlich der Haupterschließungsstrasse (Planstrasse B+C) gelegenen Bauflächen sind nur helle Außenfassaden zulässig.

Für die Außenwandgestaltung der übrigen Baukörper sind neben hellen Außenfassaden auch rote oder rotbraunes Mauerwerk, roter Putz oder Holz (Holz in einem Verhältnis bis zu max. 30% der Wandaußenflächen) zulässig.

Der Schwarz- / Buntpart- Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural- / Colour- Systems (NCS) nicht mehr als 20 % betragen.

Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.

Bei abweichendem Material von Holzputz und Holz (Holz in einem Verhältnis bis zu max. 30% der Wandaußenflächen) sind die Bauteile bei Abstrich zu benetzen. Bei Abstrich ist die Begründung nachzupflegen.

Außenwände von Gebäuden ohne Fenster und Türen von mehr als 5 m Länge sind mit Kleierplanen in einer Dichte von einer Planje je 1,0 Meter zu begünen.
- Dachgestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V)

Für die Bauflächen mit Flach-, Pult-, oder Satteldachkonstruktionen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dachpfannen nur rote bituminöse Eindeckungen oder nicht reflektierende Metallblechdeckungen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Dachguben, Vordächer und untergeordnete Gebäude sowie Nebengebäude und Garagen.

Die Begründung von Dächern, auch von Nebengebäuden oder Garagen, ist zulässig. Gebäudeentree sind nur in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig.
- Einriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze), Holzbohlen, Holzbohlenmauern, Feldsteinmauern zulässig. Diese Zäune und Hecken dürfen im Mittel max. 1,2 m hoch sein, davon ausgenommen sind Mauern, Mauern sind im Mittel nur 0,8 m hoch zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Grundstücksanfrierungen max. 0,7 m hoch sein. Die zum LSC orientierten Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zum LSG hin einzuzäunen bzw. abzuzäunen.
- Sichtschutzanlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)

Freistehende Mülleimer bzw. Mülleimerbehälter sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berandung zu umgeben. Oberirdische Gas- bzw. Ötaris sind in Vorgärten nicht zulässig.
- Einbauten/Verkleidungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauO M-V)

Die Verschiebung der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Strassenböschung ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 10.01.06. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.03.06. im Stadtonzeiger erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 20.09.05. beteiligt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.05.05. durchgeführt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.04.05. gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der Hauptausschuss hat am 10.01.06. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textl. Festsetzungen (Teil B), der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.04.05. bis zum 03.05.05. während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 27.03.05. öffentlich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 06.04.06. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. Vermessungs- u. Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Die Stadtverwaltung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 03.07.05. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B), wurde am 03.07.05. von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverwaltung vom 03.07.05. gebilligt. Eine Umweltverträglichkeitsstudie wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.

Landeshauptstadt Schwerin, 24.7.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschuß 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 28.07.05. öffentlich 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.07.05. in Kraft getreten.

Landeshauptstadt Schwerin, 28.07.06. i.v. Jellig Oberbürgermeister

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Bodenkenntnis** (§ 11 DStG M-V i. V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 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 gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Vorfälle der Entdeckung von Bodendenkmälern vermieden.
- Baulogik (Hinweise)**
- Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.
- Trinkwasserschutz**
- Das Pflanzgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 31 i. V. M. Anlage 2 Pkt. 5.12, Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSVG-SN, GS Meckl.-Vorp. GLN: 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I-III verboten. Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung können ggf. auf Antrag nur innerhalb der Trinkwasserschutzzone III bei Prüfung des Einzelstandortes und der hydrologischen Verhältnisse in Aussicht gestellt werden.
- Hinweis aus Altlastenuntersuchung**
- Eine sensible Nutzung der zum Aubach orientierten Grundstücksteile, wie z.B. Nutzgrün, ist unzulässig.
- Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**
- § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB
- Mit dem Antrien weiterer Leitungsbestandes bei Erdarbeiten muß gerechnet werden.
- Verstöße gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- Nach § 84 (1) LbauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1389) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung vom 03.07.05. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50.04/2 „Lankower Aubach-Nord“ der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

