

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75.10 "AN DEN WAISENGÄRTEN"

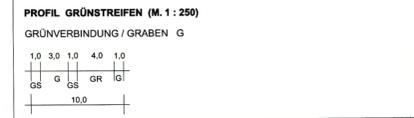
TEIL A - PLANZEICHNUNG



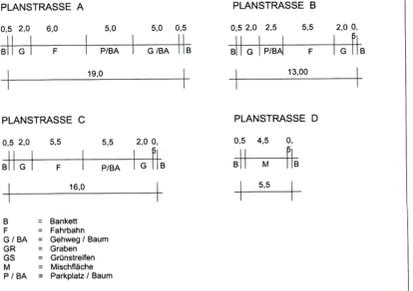
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planzeichen Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 4 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baulinien
- Baugrenzen
4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- o offene Bauweise
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- a, az abweichende Bauweise
5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Stellung der Hauptgebäude, zwingend
6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO
- GST Gemeinschaftsstellplätze
7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkplatz
- A Fußgängerbereich
8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- GT Geothermie
9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- VP Wertstoffsammelplatz
- Abwasserpumpwerk
10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen
- Parkanlage
- Uferstreifen, naturnah gestaltet
- S Grünanlage, naturnah gestaltet
11. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Wasserflächen
12. Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G2 Gehrecht zugunsten der Grabenpflege
- G/F Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 23/2 und 28/2
13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
- Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a
- Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b
14. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
15. Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechtes
- B Geschütztes Biotop hier: stehendes Kleingewässer i.S. § 20 (1) Nr. 2 NatSchG M-V
16. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der baulichen Nutzung
17. Darstellungen ohne Normcharakter
- ⊙ ⊙ Bäume (Ursprungsvermessung)
- 40.01 Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)
- Trennung Baulinie / Baugrenze

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



STRASSENPROFILE (M 1 : 250)



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)
- Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 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 WA 1 und 2 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist abweichend von der geschlossenen Bauweise eine baulich konstruktive Unterbrechung der Gebäudelänge nach mindestens 75 m festgesetzt. (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3 Ein Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,50 m von den Baulinien zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)
- 3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen Vorbauten im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2 m vor die Baulinien entlang der Planstraße C vortreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt Satz 1 auch für das Vortreten vor die Baugrenze entlang der Planstraße B. (§ 23 (2) und 3 BauNVO)
- 3.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten. (§ 23 (2) und 3) BauNVO)
- 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen, offen oder überdachte Stellplätze und Garagen zulässig. Dieses gilt nicht für Abstellräume, die nach Textziffer 3.4 als Vorbauten errichtet werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt Satz 1 nur für Vorgartenflächen zur Planstraße C.
- 3.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und 6 sind offene und überdachte Stellplätze nur auf Flächen zwischen den Hauptgebäuden zulässig. Die Fläche des jeweils ersten Stellplatzes muss mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B zurücktreten.
- ### II Grünordnerische Festsetzungen
1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 1.1 Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- 1.2 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 2.1 Die Gräben und das stehende Kleingewässer 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 Die festgesetzten Grünflächen und Uferstreifen sind als extensive Wiesen zu entwickeln und zu pflegen.
3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB
- Nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:
- 3.1 Maßnahme „Anlegen von Kleingewässern“
Auf dem Flurstück 40 der Flur 2 in der Gemarkung Schweriner See sind zwei naturnah Kleingewässer mit einer Wasseroberfläche von insgesamt 500 qm zu entwickeln. Um die Gewässer sind 10 m breite extensive Flächen (Wiesen und Gehölze) zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Die Zusammenführung zu einem Kleingewässer ist zulässig.
- 3.2 Maßnahmen „Gehölzanzpflanzungen“
- 3.2.1 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind zwei Gehölzgruppen je 2.000 qm und insgesamt 2.000 qm Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mit Gehölzen der Pflanzliste 2 dreireihig zu bepflanzen und 5 m breit auszubilden. Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteilig sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher zu verwenden.
- 3.2.2 Auf dem Flurstück 72/5 der Flur 2 in der Gemarkung Neumühle sind zwei Gehölzgruppen je 2.500 qm anzulegen und 20 Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteilig sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher und je 1.000 qm Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden. Für die Alleebäume sind die Arten zu verwenden, die bereits im Bestand vorhanden sind.
- 3.2.3 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind 8 Einzelbäume zu pflanzen. Es sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- Hinweis:
Die Pflanzlisten 1 und 2 nebst Angabe der Pflanzqualitäten sind der Begründung zum Bebauungsplan beifolgend (siehe Anlage: Pflanzlisten)

III Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- (9 (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 Das obere Geschoss von Hauptgebäuden mit 4 Geschossen und mehr muss an den straßenseitigen Gebäudeseiten mindestens 1,50 m von den aufliegenden Wänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt Satz 1 nur für die Traufseite der Gebäude. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gilt Satz 1 nicht.
- 1.3 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 1.4 Hausgruppen sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Fassade zu gestalten.
- 1.5 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- 1.6 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.
- 1.7 Werbeanlagen mit blinkendem und beweglichem Licht oder mit reflektierenden und fluoreszierende Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zwischen Werbeschrift, -zügen, -symbolen und den seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 1.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

IV Hinweise

- Der Grundstückseigentümer i. S. d. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze i. S. d. § 9 (1) 22 BauGB nicht hinzuzurechnen.
- Eine eingeschränkte Beteiligung Betroffener nach § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 10.06.2013 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Stellungnahmen am 21.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.10.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Schwerin, den 23.10.2013
- Siegel
- Die Oberbürgermeisterin

PRÄAMBEL

- Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am 21.10.2013 nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75.10 "An den Waisengärten" 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 13.12.2010 und der Erweiterung des Geltungsbereiches durch Beschluss des Hauptauschusses vom 29.09.2011 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.10.2011 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 10.05.2012 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 27.09.2012 durchgeführt 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 10.05.2012 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.
- Der Hauptauschuss hat am 15.01.2013 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Erhuf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2013 bis 10.03.2013 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Eine eingeschränkte Beteiligung Betroffener nach § 13 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 10.06.2013 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Stellungnahmen am 21.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.10.2013 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Schwerin, den 23.10.2013
- Siegel
- Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 06.09.2013 wird als richtig bescheinigt.

- Schwerin, den 09.09.2013
- Siegel
- Geoinformationsbehörde
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Schwerin, den 23.10.2013
- 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 01.11.2013 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 02.11.2013 in Kraft getreten.
- Schwerin, den 12.12.2013
- Siegel
- Die Oberbürgermeisterin



SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75.10 "AN DEN WAISENGÄRTEN"