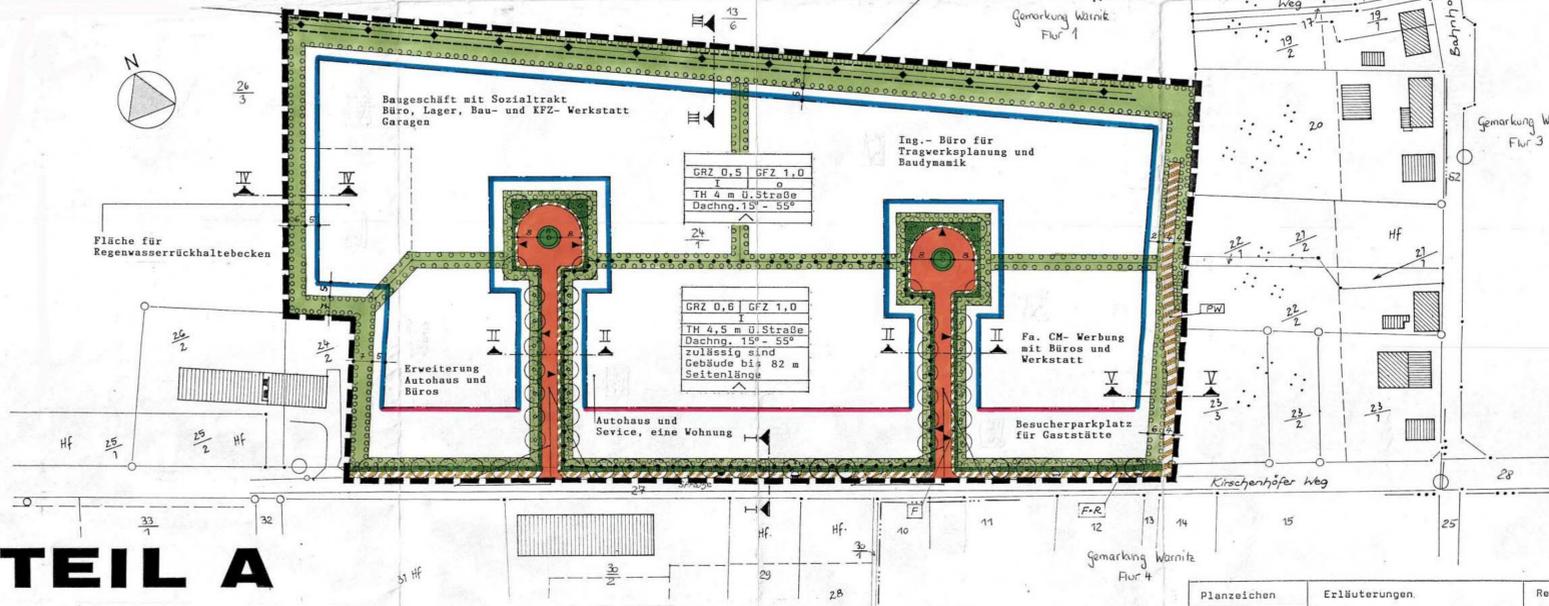
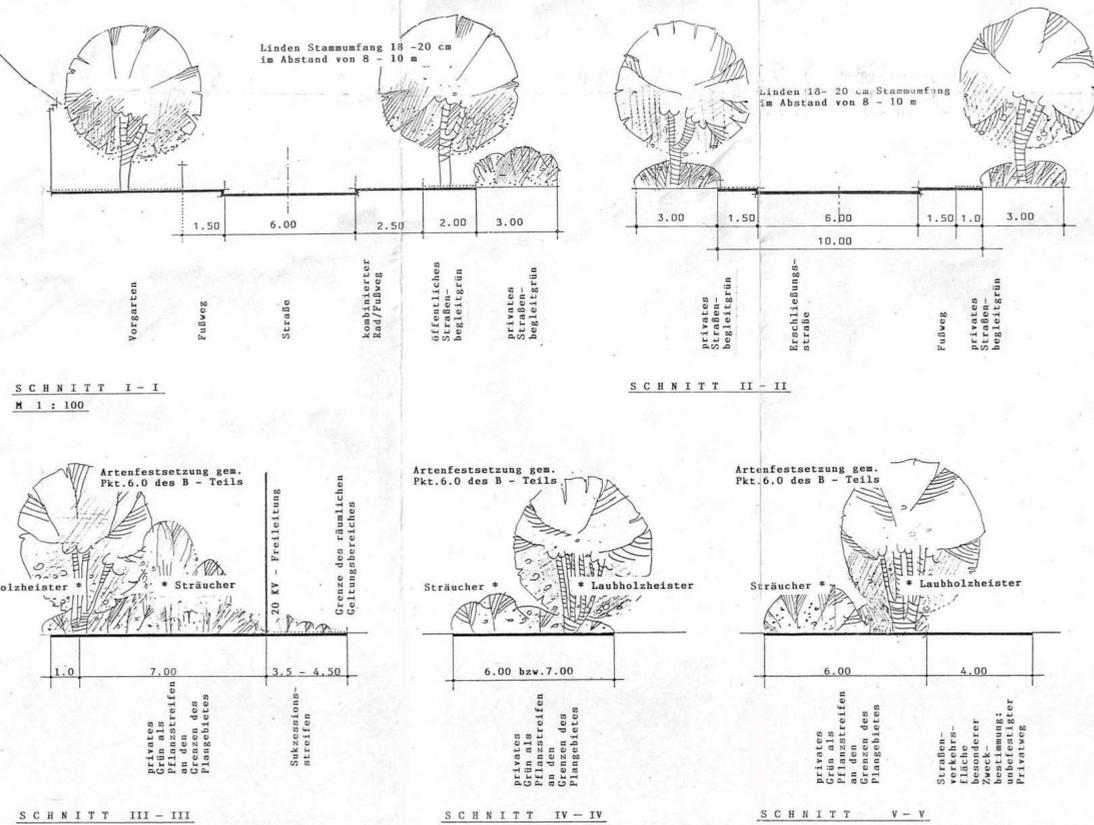


SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN II/91 KIRSCHENHÖFER WEG

TEIL B TEXT



TEIL A PLANZEICHNUNG



| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--------------|---|---|
| schwarz/weiß | 1. Art der baulichen Nutzung | §9(1)Nr.1 BauGB |
| farbig | 2. Maß der baulichen Nutzung | §9(1)Nr.1 BauGB §16 BauNVO |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| GFZ | Geschoßflächenzahl | |
| I, II, III | Zahl der Vollgeschosse | |
| TH | Traufhöhe, Höchstgrenze | |
| o | 3. Bauweise, Baulinien, Bauformen, offene Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO |
| — | Baugrenze | |
| — | Baulinie | |
| □ | 4. Verkehrsflächen | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| □ | Strassenverkehrsfläche | |
| □ | Strassenbegrenzungslinie | |
| □ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: | |
| □ | unbefestigter Privatweg | |
| □ | Fußweg | |
| □ | Fuß- und Radweg | |
| ◀ | 5. Grünflächen | § 9(1) Nr. 15 BauGB |
| □ | Die Aufteilung in öffentliche und private Grünflächen sh. Festsetzungen in den Schnitt | |
| □ | 6. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| □ | Umgestaltung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonst. Pflanzungen | |
| □ | Anpflanzen von Bäumen | |
| □ | 7. Sonstige Planzeichen | § 9 (7) BauGB |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | |
| □ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 (5) BauNVO |
| □ | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Stadt Schwerin bezogene Flächen | § 9 (1) Nr. 13 BauGB |
| □ | 8. Darstellung ohne Normcharakter | |
| □ | vorhandene Flurstücksgrenze | Flurstücksgrenze |
| □ | vorh. Flurstücksbezeichnung | |
| □ | Sichtdreieck | |

Aufgrund der § 246 a Absatz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 55 Absatz 3 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.1992 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Schwerin-Warnitz, Kirschenhöfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) M 1:500 und dem Text (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kirschenhöfer Weg

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (BauGB)

Art der baulichen Nutzung:
Zulässig sind die in der Planzeichnung (Teil A) aufgeführten Vorhaben

Nebenanlagen:
Im Pflanzungsbereich sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Fernwärmanlagen.

Garagen und Stellplätze:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den Grundstücken realisiert. Die entsprechende Nutzung erforderlichen Stellplätze müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Verkehrsflächen:
Das Planungsgebiet wird über den Kirschenhöfer Weg verkehrlich erschlossen. Dieser wird auf 6 m verbreitert und im Pflanzungsbereich mit einem kombinierten Rad-/Fußweg ergänzt. Am Ostrand des Planungsgebietes wird ein 4 m breiter unversiegelter Weg von 115 m Länge ab Straßenkante Kirschenhöfer Weg in den Randpflanzstreifen eingeordnet. Dieser Weg wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Pflanzgebiete:
Die nach § 9 (1) 25 a festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen des "Baltischen Buchenwaldes" zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Art und Umfang der Begrünung sind in qualifizierten Begrünungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Bauanträge.

Folgende Arten für die Baumschicht werden festgesetzt:
Fagus sylvatica (Rotbuche) - Acer campestre (Feldahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Quercus robur (Stieleiche) - Sorbus aucuparia (Eberesche).

Für die Strauchschicht werden die o.genannten Baumarten und dazu folgende Straucher festgesetzt:

Cornus mas (Kornelkirsche) - Cornus sanguinea (Hartriegel) - Corylus avellana (Haselstrauch) - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Lonicera xylosteum (Rotes Geißblatt) - Sambucus racemosa (Roter Holunder).

Erhaltungsmassnahmen:
An den Grenzen des Pflanzgebietes wachsen außerhalb (am östlichen Rand teilweise auch innerhalb) Gehölze und Hecken.
Die baulichen Massnahmen, insbesondere die der Erschließung sind so einzurichten, daß eine Beeinträchtigung nicht möglich ist.
Bei erforderlichen, nicht zu umgehenden Querungen der Gehölze und Hecken, sind Schutzmassnahmen für den Erhalt erforderlich, die besonders den Wurzelbereich betreffen.

Bei den Erschließungsarbeiten sind nur geringfügige (< 2 m) Abtragungen und Aufschüttungen zugelassen.
Die Höhenstruktur des Geländes ermöglicht eine Anpassung der Gebäudehöhen an die Höhe des jeweiligen Standortes.

Pflanzhöhen:
Die als Sichtdreiecke festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bepflanzung mit Höhen > 0,7 m über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen davon sind hochstämmige Einzelbäume im Abstand von > 5 m.
Endhöhen des Bewuchses unterhalb der 20 KV-Leitung kleiner als 2 m unter den Seilstützpunkten.

Öffentliches Grün:
Der Kirschenhöfer Weg erhält im Pflanzungsbereich eine Lindenreihe, 18 - 20 cm Stammumfang mit Ballen auf einem 2 m breiten Grünstreifen.
Im Bereich der Wendepunkte werden jeweils 5 Linden gleicher Größe gepflanzt.

Beide Stichstraßen erhalten unlaufend 1 m bzw. 2 m breite, begleitende Grünstreifen mit Lindenbäumen wie vor im Abstand von 8 bis 10 m.

Privates Grün:
Der Pflanzungsbereich wird begrenzt:
Im Norden:
Durch einen 11,5 bis 12,5 m breiten Pflanzstreifen, parallel zur 20-KV-Leitung, nach Süden von 8 m Breite; nach Norden als 3,5 bis 4,5 m breiter Sukzessionsstreifen.

Im Osten:
Durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen. Im Bereich des Weges verringert sich dieser auf 6 m Breite.

Im Westen:
Durch einen 6 bzw. 7 m breiten Pflanzstreifen.

Die Pflanzstreifen im Osten, Westen und Norden müssen aus heimischen Heckenpflanzen und aus Laubholzarten in Gruppen bestehen (pro 4 m Pflanzstreifen sind durchschnittlich ein Laubholzstreifen zu rechnen, insgesamt 150 Stk.)

Alle Grundstücksgrenzen erhalten auf jeder Seite einen 3 m breiten Pflanzstreifen für ortstypische Straucher, Hecken und Laubholzarten. Durchschnittlicher Abstand der Heister 6 m, versetzt, insgesamt 100 Stk.
Unterschneidungen sind nur im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücksgrenzen, an denen Festsetzungen gem. Absatz: "Pflanzgebiete" gelten.

Die Flächen zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und den Straßen bzw. Randstreifen sind zu 60 % als Grün- oder Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.
Für jeweils 2500 m² Fläche ist auf den Grundstücken ein Starkbaum mit einem 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind mindestens zu 50 % mittels Selbstklimmern oder anderen Ranken-/Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplätze sind zu umpflanzen. Darüber hinaus ist je vier Stellplätze ein großkröniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von > 12 m² vorzusehen.
Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.
Multitonnenplätze sind zu umpflanzen.

Schallschutz:
Das flächenbezogene Emissionsverhalten der einzelnen Investoren wird mit folgenden zu realisierenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgelegt:

- Investoren im Pflanzungsbereich parallel in Längsausdehnung zum Kirschenhöfer Weg und Investoren parallel in Längsausdehnung zur Bahnhofstraße haben über ihre gesamte Fläche bis auf eine Breite von mindestens 90 m in den Pflanzungsbereich hinein einen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von Lw = 50 dB (A) zu gewährleisten.
- Investoren auf der verbleibenden Restfläche im nordwestlichen Teil des Pflanzungsbereiches haben einen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von Lw = 55 dB (A) zu gewährleisten.
- Vom Träger der Baustat ist in einem schalltechnischen Gutachten eines gem. § 26 BImSchG zugelassenen Büros der Nachweis zu bringen, daß die Orientierungswerte der DIN 18 005 bei der angrenzenden Wohnbebauung in der Summe der Schallemissionen aller Investoren eingehalten wird.
- Im Pflanzungsbereich ist die Betriebszeit aller Gewerbebetriebe auf die Tageszeit (07.00 - 19.00) einschließlich des dazugehörigen Verkehrs festgelegt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung sind gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von 20.9.1991 bis 31.10.1991 öffentlich ausgestellt worden.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.9.1991 in der SVZ bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauZO beteiligt worden.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.3.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.11.1992 zum 2. Mal öffentlich ausgestellt worden.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 5.12.1991 in der SVZ bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist öffentlich ausgestellt.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.12.1991 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 (§ 218 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (§§ 40, 246 a, Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

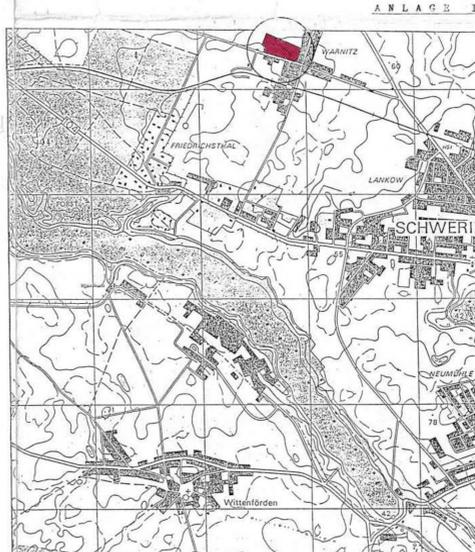
Der katastermäßige Bestand am 13.3.1992 (Kartensicht 2/91) sowie geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.6.1992 Az: 16503-312,115-02,3100 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der vom 22.11.1992, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.1992 bestätigt.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.11.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.1992 gebilligt.
Schwerin, den 7.12.1992 Oberbürgermeister Dienststempel

Bersichtsplan M 1:25000 ANLAGE I



| VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "KIRSCHENHÖFER WEG" II. 91 | |
|--|--|
| Schwerin Warnitz Teil A + B Zeichnung + Text | |
| Architekturbüro Bernd Meyer + Partner Rogahner Str. 66 Schwerin o - 2771 | 21.02.1992 Maßstab 1:1000 geändert: 24.09.1992 |