

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77.11 "ALTE WAISENSTIFTUNG"

TEIL A- PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	
WA	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
II-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Ⓢ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
---	Baulinie
---	Baugrenzen
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Parkplatz
A	Fußgängerbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB	
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
M	Müllbehältersammelplatz
6. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
	öffentliche Grünfläche / Parkanlage
	öffentliche Grünfläche / Uferstreifen, naturnah gestaltet
7. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB	
	Wasserflächen
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier Erhaltung von Biotopen)
9. Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB	
G	Gehrecht zugunsten der Grabenpflege
G/F/L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger
10. 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
11. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB	
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (außer künftig fortfallende Gräben)
12. Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
13. Darstellungen ohne Normcharakter	
⊕ ⊙	Bäume (Ursprungsvermessung)
38.17	Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)
	Gräben, künftig fortfallend
	Wege

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)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von höchstens 300 qm je Hauptgebäude und Baugrundstück zulässig. (§ 19 (2) BauNVO)

2.2 Die Grundfläche des Hauptgebäudes und die Grundfläche der Terrassen, die an das Hauptgebäude direkt angebaut ist, dürfen insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschreiten. (§ 17 (1) BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Dieses gilt für jede Gebäudesite eines Hauptgebäudes. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten. (§ 23 (2) und 3) BauNVO)

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden und keine überdachten Stellplätze und Garagen zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Hauptgebäude nicht durch Verbindungsbauten verbunden werden.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.1 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.

1.2 Entlang der Planstraße C sind nur Schwedische Mehlbeeren oder Silber-Linden als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Kronenansatz 2,20 m zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

2.1 Die Gräben sind naturnah zu entwickeln. Die Vegetationsentwicklung hat durch Sukzession zu erfolgen. Eine Grabenunterhaltung durch Beräumung und das Mahen der Böschungen ist einmal jährlich in der Zeit vom 01.11. bis 15.02. zulässig.

2.2 Die festgesetzten 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 Heckenpflanzung im Siebendorfer Moor“ Auf dem Flurstück 2/3 der Flur 3 in der Gemarkung Görries ist ein Feldhecke zu entwickeln. Die Hecke soll ca. 50 m lang und 10 m breit werden, hinzu kommt beidseitig ein 5 m breiter Pufferstreifen. Es sind zwei ca. 1,5 m breite Wilddurchlässe vorzusehen. Die Pflanzenvorbereitung erfolgt gem. Pflanzliste 2. Es sind mind. 5 Strauch- und 2 Baumarten zu verwenden. Alle 15 bis 20 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband von 1,0 x 1,5 m zu setzen.

3.2 Maßnahmen „Naturwald in Zippendorf“ Auf dem Flurstück 85/7 der Flur 1 in der Gemarkung Zippendorf wird eine Waldfläche aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Maßnahme ist als Ökotopte verfügbar. Die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente werden abgebuht.

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 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.3 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

1.4 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.

1.5 Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem 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.

1.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.7 Ordnungswidrigkeiten Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

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 nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" 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 und der Erweiterung des Geltungsbereiches durch Beschluss des Hauptausschusses vom aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 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 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Hauptausschuss hat am 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 BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 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 erfolgt.

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

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

Schwerin, den Siegel

Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Schwerin, den Siegel

Vermessungs- und Geoinformationsbehörde

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

Schwerin, den 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 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel

Die Oberbürgermeisterin



SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77.11 "ALTE WAISENSTIFTUNG"