

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 86.13 "WESTSTADT/LEONHARD-FRANK-STRASSE 35"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
MAßSTAB 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB	6. Sonstige Planzeichen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	TG	Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB
II-III-V 0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Grundflächenzahl	II. Darstellung ohne Normcharakter	
3. Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB	1	Ordnungsnummer des Baufeldes
g EH	Baugrenze geschlossene Bauweise Einzelhäuser	27	Flurstücksnummern
4. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB		Flurstücksgrenzen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Ö	künftig entfallende Bäume
5. Grünflächen und Anpflanzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a,b BauGB	—	Hauptversorgungsleitungen (Bestand unterirdisch)
ö/p	Grünflächen öffentlich / privat	SCHNITT A - A	
		Maßstab: 1:250	
		anzupflanzende Bäume	
		zuerhaltende Bäume	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a Abs.1 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,70 m zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist im WA 1 auf 15,00 m, im WA 2 auf 12,50 m, im WA 3 auf 6,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der an das jeweilige Baufeld angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
 - Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
 - Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind PKW - Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
 - Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 und Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 - In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind pro Gebäude im 5. Geschoss maximal zwei Wohnungen zulässig.
- II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
 - An den festgesetzten Pflanzorten sind Bäume der Art Sorbus x thuringiaca "Fastigiata" (Thüringische Säulen-Mehlbeere) mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.
 - Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus einheimischen standortgerechten 60 - 100 cm hohen Sträuchern zu pflanzen.
 - Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind dauerhaft zu begrünen.
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 5 Nisthöhlen für den Gartenrotschwanz und 2 Sperlingskoloniehäuser an den Gebäuden zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Die Sperlingsunterkünfte können in die Fassaden integriert werden.
 - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an geeigneter Stelle 5 Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
- III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- Als Dachform sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
 - Die Fassadenflächen sind als Putzflächen mit hellen Anstrichen auszuführen. Ein Drittel der jeweiligen Fassadenflächen ist mit hellen Klinkern auszubilden.
 - Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit rund 25% Fugenanteil auszuführen.
- IV. HINWEISE**
- 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 unveränderten Zustand zu erhalten.
 - Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverrangsgebiet.
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIb.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRUNGSVERMERKE

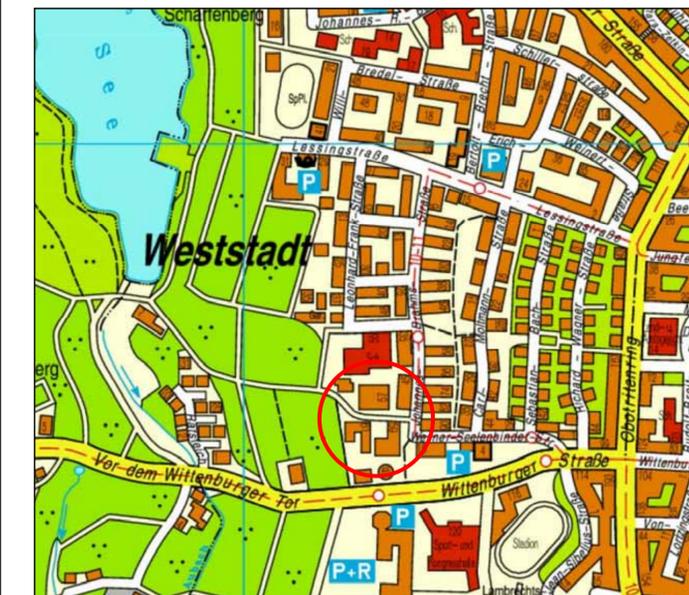
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen ist vom erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb dieses Zeitraums zur Planung äußern kann. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am erfolgt.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beteiligt 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 vom bis öffentlich ausgelegen. 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; 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 und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 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
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
- Schwerin, den Siegel
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Schwerin, den Siegel
Die Oberbürgermeisterin
- 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Schwerin, den Siegel
Die Oberbürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende im beschleunigten Verfahren aufgestellte Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 86.13 "Weststadt / Leonhard - Frank - Straße 35" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



ÜBERSICHTSPLAN



B-Plan der Innenentwicklung Nr.86.13 "Weststadt/Leonhard-Frank-Straße-35"