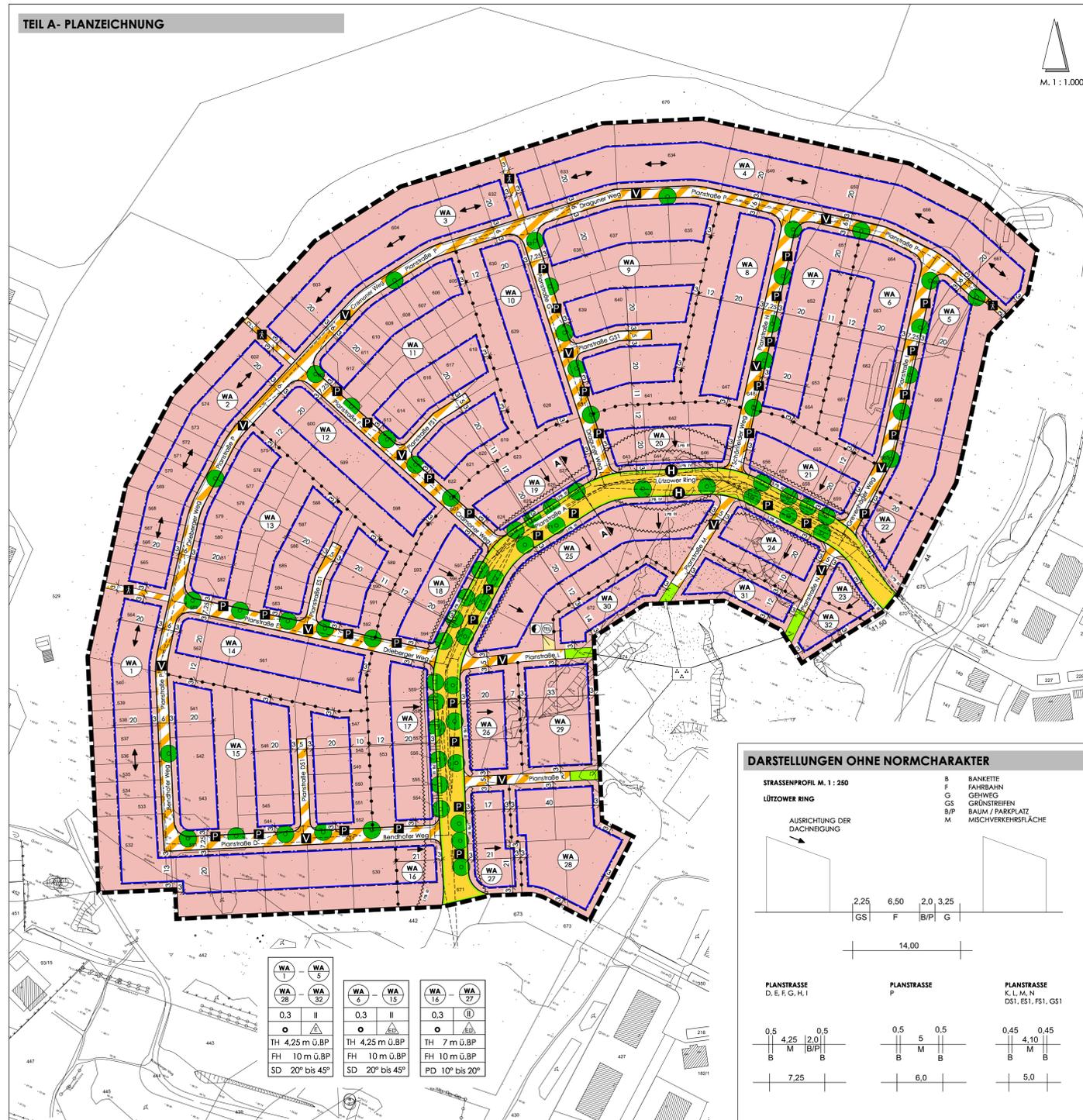
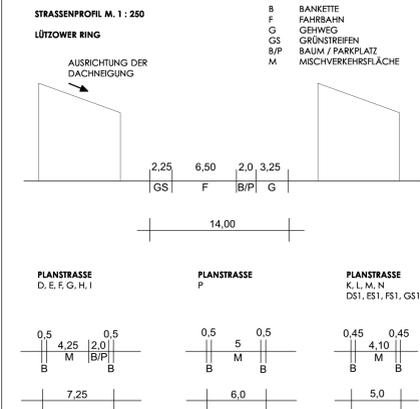


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14.91.01 "SCHWERIN - FRIEDRICHSTHAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO**
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 0,8.P Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
- FH 0,8.P Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
- SD 20° bis 45° Dachneigung
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkplatz
- A Fußgängerbereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität / Telekommunikation
- 6. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage / -weg
- 7. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
- 8. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB**
- Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO**
- PD Pultdach → Ausrichtung der Dachneigung
- SD Satteldach → Firstrichtung
- 10° bis 20° Dachneigung für Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe, örtliche Bauvorschriften)
- 11. Darstellungen ohne Normcharakter**
- H Bushaltestelle
- 530 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Bemessung (Angaben in Meter, Abweichungen können im Rahmen des Vollzugs der Bauplanung zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Bemessung der Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen)
- Sichtfelder
- Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

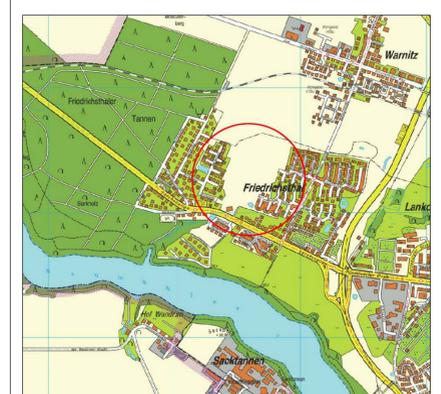
- I Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
- Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt die Oberkante der grundstücksschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstücksschließenden Straße zugewandt ist.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)**
- 3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO).
- 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
- 4.1 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 4,25 m ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- 4.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 7 m sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 5. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹⁾: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
- R'w,ext = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
- R'w,ext = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Wohn- und Schlafräume auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite anzurichten. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- 6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Je Straße ist die gleiche Laubbaumart zu pflanzen.
- 6.3 Die festgesetzten, anzupflanzenden Bäume in der Planstraße P dürfen bis zu jeweils 5 m beidseitig ab dem festgesetzten Standort auf der bestimmten Straßenseite verschoben werden.
- 6.4 Für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)**
- 7. Dächer**
- 7.1 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 15 und 28 bis 32 sind mit unglasierten, roten oder rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.
- 7.2 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit unglasierten, anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech in Grautönen zu gestalten.
- 7.3 Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 7.4 Solarmodule auf dem Dach sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche anzubringen.
- 8. Fassaden**
- 8.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6, 9 und 10, 13 und 14 bis 28 bis 32 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten.
- 8.2 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 7 und 8, 11 und 12, 15 sind als Putzfassade mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht unterschreiten.
- 8.3 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.
- 8.4 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden können auch mit Vollholz (Bretter oder Profilhölzer) gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes. Holzfassaden sind mit einem transparenten Anstrich zu gestalten, der die Farbe des Holzes nicht maßgeblich verändert.
- 9. Sockelhöhe**
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,50 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.
- 10. Freiflächen und Einfriedung**
- 10.1 Mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.
- 10.2 Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit 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 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 sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können.
- 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
-
Vermessungs- und
Geoinformationsbehörde
2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
- Ludwigslust, den Siegel
-
Der Oberbürgermeister
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Schwerin, den Siegel
-
Der Oberbürgermeister
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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Schwerin, den Siegel
-
Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B.



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14.91.01 "SCHWERIN-FRIEDRICHSTHAL"

M. 1 : 1.000
ENTWURF
APRIL 2017