ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§9 (1) Nr.1 BauGB §4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§9 (1) Nr.1 BauGB §6 BauNVO
SO Nahversorgungszentrum	Sondergebiet Nahversorgungszentrum	§9 (1) Nr.1 BauGB §11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl	§9 (1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9 (1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß (s. Text)	§9 (1) Nr.1 BauGB §§16,18 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß (s. Text)	§9 (1) Nr.1 BauGB §§16,18 BauNVO
TH min	Traufhöhe als Mindestmaß (s. Text)	§9 (1) Nr.1 BauGB §§16,18 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 (1) Nr.2 BauGB §22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§9 (1) Nr.2 BauGB §23 BauNVO
	Baulinie	
E	nur Einzelhäuser zulässig	§9 (1) Nr.2 BauGB §22 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf	§9 (1) Nr.5 BauGB
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§9 (1) Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken	§9 (1) Nr.12, 14 BauGB

Grünflächen

	Grünflächen hier: - private Grünflächen - öffentl. Grünflächen - öffentl. Grünflächen, Straßenbegleitgrün	§9 (1) Nr.15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage, hier als extensiv gepflegte Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 (1) Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: -Hecken -Mehlbeerbäume	§9 (1) Nr.25 Buchstabe a) und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	§9 (1) Nr.25 Buchstabe b) BauGB

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Baugebiete	§1 (4) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
LP	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes. hier: Lärmpegelbereiche 3-5	§9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. hier: -Waldschutzstreifen gem. Landeswaldgesetz -Geruchsbelastete Flächen	§9 (1) Nr.10 BauGB
	Firstrichtung	§9 (1) Nr.2 BauGB
FD	Flachdach	§9 (1) Nr.4 i.V.m §86 LBauO
PD	Pultdach	§9 (1) Nr.4 i.V.m §86 LBauO
SD	Satteldach	§9 (1) Nr.4 i.V.m §86 LBauO
38°- 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§9 (1) Nr.4 i.V.m §86 LBauO
max. 15°	Dachneigung als Höchstmaß	§9 (1) Nr.4 i.V.m §86 LBauO
L	Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)	§9 (6) BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 (1) Nr.21 BauGB

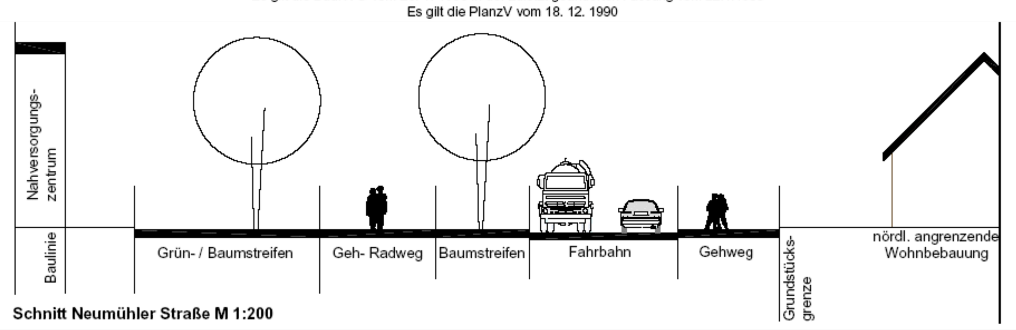
Darstellungen ohne Normcharakter

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9 (1) Nr.4 und §22 BauGB
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	
	Wegfallende Gebäude	
90/27	Flurstücknummern	
	Flurstückgrenzen	
1	Bezeichnungen der grünordnerischen Maßnahmen	

Nutzungsschablone

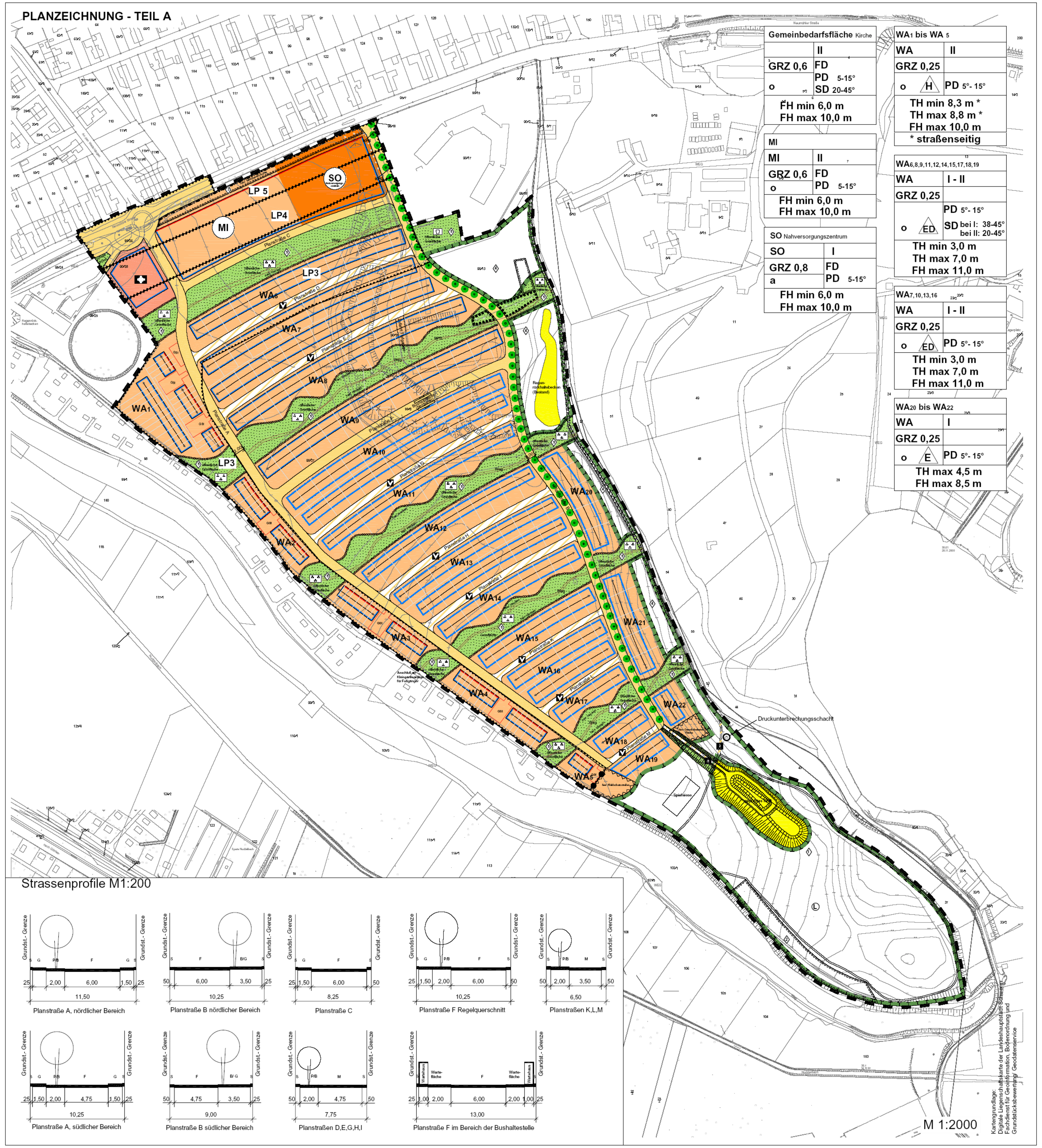
Gebiet	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Firsthöhe / Traufhöhe	

Es gilt die BauNVO vom 23. 1. 1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.4.1993
Es gilt die PlanzV vom 18. 12. 1990



Schnitt Neumühler Straße M 1:200

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Teil B Text

Zum Bebauungsplan Nr. 06.90 „Schwerin Mühlenscharrn"
Entwurf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
1.2 In dem Mischgebiet sind die Nutzungen nach §6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO, die Wohnnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
1.3 In dem Sondergebiet SO Nahversorgungszentrum ist ein Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig. Zentrenrelevante Sortimente dürfen dabei auf maximal 300 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Ansonsten sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Zusätzlich zur o.g. maximalen Verkaufsfläche ist ein Getränkemarkt in einem separaten Gebäude mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm zulässig.

Sortimentslisten

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

Zentrenrelevante Sortimente:
- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien; Dekostoffe; Gardinen
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle; Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten
- Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohausgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware"
- Elektroartikel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, Hifigeräte usw. sowie Telekommunikationsgerät und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche
- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel
- Boote und Zubehör
- Leuchten und Lampen

1.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich Kirchen sowie der kirchlichen Nutzung dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise mit der Ausnahme, das auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig sind. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/ einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB)
3.1 Die Gebäude dürfen eine maximale First- bzw. Traufhöhe nicht überschreiten. Die First- bzw. Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Straßenhöhe des dazugehörigen Straßenabschnittes.
3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA6 bis WA19 ist zur Errichtung von eingeschossigen Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um max. 2 Meter Tiefe und max. 2 Meter Breite je Gebäude zulässig. (§23 (3) BauNVO)
3.3 In den Gebieten SO Nahversorgungszentrum, MI und in der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA6 bis WA19 sind je Gebäude (bei Doppelhäusern je Gebäudehälfte) nur eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.

5. Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
5.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme der unter Punkt 5.2 aufgeführten Anlagen nur innerhalb der Bauflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Straßen abgewandten, rückwärtigen Grundstücks-bereichen je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6 qm zulässig

6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
6.1 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind als verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) StVO herzustellen.

7. Schallschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 in dB (A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

7.2 Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.1 Der südliche Abschnitt des Plangebiets (Nummer 1 in einer Raute) ist als extensive Grünfläche mit Gehölzpflanzungen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit Baum- und Strauchgruppen zwischen 50 und 500 qm Größe zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 5 % betragen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 in mindestens der angegebenen Qualität zu verwenden. Die gehölzfreien Flächen sind zu beweiden oder bei einsetzender Verbuschung maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juli erfolgen. Bei Beweidung ist max. 1,5 GVE (Großvieheinheit) je ha zulässig. Die Flächen sind mit einem Weidezaun einzufrieden. In die Fläche wird eine max. 800 qm große Spielwiese integriert. Die Einordnung notwendiger Erschließungswege sowie eines umlaufenden Wanderweges in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.
1.2 Die an den Wald angrenzende Fläche (Nummer 2 in einer Raute) ist als naturnaher, gestufter Waldmantel anzulegen. Es sind die Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.
1.3 Die Flächen am Ostrand des Plangebiets (Nummer 4 in einer Raute) sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzen anzulegen. Versiegelte Bereiche sind zu entsiegeln. Anpflanzungen von Gehölzen sind als Gruppen aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität anzulegen. Die Anzahl muss mindestens 1 Baum und 100 Sträucher je 300 qm betragen. Die vorhandene Schlehenhecke ist im östlichen Bereich um 520 qm zu ergänzen. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen.
1.4 Der Bereich der südlichen Anlage für die Oberflächenwasserbehandlung (Flächen für die Regenrückhaltebecken) ist auf mindestens 60% der Fläche naturnah zu gestalten.
Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer Neigung von maximal 1:3 herzustellen.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
2.1 Entlang der Planstraße A ist im Bereich des Parkstreifens alle 4 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die Bäume müssen eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m aufweisen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.
2.2 Entlang der Planstraße B ist eine einseitige Baumreihe aus Säulenhainbuchen (Carpinus betulus `Fastigiata`) anzulegen. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen darf unter Beachtung freizuhaltender Abschnitte an Einmündungen und Sichtdreiecken maximal 12 m betragen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm und einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m zu verwenden. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.
2.3 Bei privaten Stellplatzanlagen von 4 und mehr Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist je angefangene 4 Parkstände bzw. Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen. In den Planstraßen D, E, F, G, H und I ist dabei je Straßenzug eine einheitliche Baumart zu verwenden. In den Planstraßen K, L und M sind je Straßenzug maximal 2 Baumarten zulässig.
2.4 Auf Grundstücken der Baufelder für Einzel- oder Doppelhausbebauung ist je angefangene 500 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität oder ein Obstbaum (StU mind. 10-12 cm) als Hochstamm zu pflanzen.
2.5 Im Bereich der Fläche mit der Nummer 3 in einer Raute ist in Fortsetzung der Baumreihe aus Mehlbeeren (Sorbus intermedia) (Hochstamm 3x verpflanzt, StU 18-20 cm) anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume muss ca. 10 m betragen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und jährlich zweimal zu mähen.
2.6 Südlich der Planstraße C ist am Rand der öffentlichen Grünfläche eine Baumreihe aus 25 einheimischen Bäumen anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume in der Reihe muss ca. 10 m betragen. Es sind Bäume in den Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und jährlich zweimal zu mähen.
2.7 Im Randbereich der Baufelder, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind geschnittene Laubgehölzhecken aus jeweils einer Gehölzart der Pflanzliste 3 je Grünzug anzulegen. Die Hecken sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen. Die Errichtung von Zäunen oder anderen Grundstückseinfriedungen ist an der zur Grünfläche orientierten Seite der Hecken unzulässig.
2.8 Auf der Spielplatzfläche ist je 200qm Fläche mindestens ein großkroniger, standort-gerechter Baum (StU mind. 18 – 20 cm) aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

3. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen (Nummer 5 in einer Raute) sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzen anzulegen. Versiegelte Bereiche sind zu entsiegeln. Anpflanzungen von Gehölzen sind als Gruppen aus Bäumen anzulegen.
Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Anzahl der Bäume muss mindestens 1 Baum je 300 qm betragen. Die Flächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Die Einordnung von Kleinspielgeräten ist zulässig.

4. Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Italienische Erle (Alnus cordata), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Silber-Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra).

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):
Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Trauben-Kirsche (Prunus padus) Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Hundsrose (Rosa canina) Gewöhnliche Brombeere (Rubus fructicosus), Weinrose (Rosa rubiginosa), Himbeere (Rubus idaeus), Silber-Weide (Salix alba), Sal-Weide (Salix caprea), Korb-Weide (Salix viminalis). Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Virburnum opulus).

Pflanzliste 2
Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16 - 18 cm); Straßenbäume 18 - 20 cm, Kronenansatzhöhe 2,5 m):
Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'),
Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carrierei'),
Italienische Erle (Alnus cordata),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Ceveland'),
Thüringische Mehlbeere ('Sorbus X thuringiaca 'Fastigiata'),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Ceveland'),
Wildbirne (Pyrus communis 'Beach Hill'),
Winterlinde (Tilia cordata 'Greenspire')

Pflanzliste 3
Geschnittene Laubgehölzhecken (2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):
Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus laevigata), Feld-Ahorn (Acer campestre)

5. Hinweise
Bei sämtlichen der oben genannten grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin ist im Bereich des Bebauungsplans gültig. Damit sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Die Schutzbestimmungen sind im Einzelfall der Baumschutzsatzung zu entnehmen.

III. Baugestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBO Mecklenburg-Vorpommern)

1. Äußere Gestaltung der Fassaden
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind als Material für die Außenwände nur rotgelbes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Werkstoffplatten aus Holz oder Holzverschalungen zu verwenden. Bei geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen sind Farbanstriche nur im Ziegelfarbspektrum oder in hellen Farben zulässig.
1.2 Außenwände von Garagen, Carports und Sammelgartenhäusern sind im Material der Hauptgebäude, in Holz oder Metall auszubilden.
1.3 Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte die gleichen Materialien und Farben zu verwenden.
1.4 In den Sonder- und Mischgebieten sind Fassaden ausschließlich aus Ziegel, Putz, Sichtbeton oder als Stahl-Glas-Konstruktionen herzustellen.
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Fassaden ausschließlich aus Ziegel, Holz, Sichtbeton oder aus Putz herzustellen. Bei geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen sind Farbanstriche in der Sonder- und Mischgebiets- sowie in der Gemeinbedarfsfläche nur im Ziegelfarbspektrum oder in hellen Farben zulässig.

2. Äußere Gestaltung der Dächer
2.1 Dacheindeckungen In den allgemeinen Wohngebieten sind aus Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) in roten Farbtönen entsprechend RAL 2002, 3000, 3001, 3002 und 3013 auszuführen. Glasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig. Bei Pultdächern sind zusätzlich Dacheindeckungen aus Metall in einer matten Materialfarbe oder begrünte Dächer zulässig. Dacheindeckungen aus Dachpappe sind unzulässig.
2.2 Die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben darf 40% der Trauflänge der zugeordneten Hauptdachfläche nicht überschreiten. Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.
2.3 Bei Reihenhäusern und Hausgruppen in den Wohngebieten WA1-WA5 ist je zusammenhängender Einheit ein einheitliches Dachmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
2.4 Dächer von Garagen und Carports sind nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig und zu begrünen. Außerdem sind diesbezüglich Dächer mit einer Dachneigung und dem gleichen Material wie das Haupthaus zulässig. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung bis 15°, einheitlicher Höhe und einheitlichem Dachmaterial vorzusehen.
2.5 In dem Sondergebiet SO Nahversorgungszentrum, dem Mischgebiet MI sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind Dacheindeckungen aus Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) in matten roten Farbtönen oder aus Metall in einer matten Materialfarbe auszuführen. Glasierte und glänzende Ziegel sowie Dacheindeckungen aus Dachpappe sind unzulässig.

3. Solarenergie
Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer bzw. Fassaden ausgenommen.

4. Werbeanlagen
4.1 Betriebseigene Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Werbeschriften über der Traufhöhe des Gebäudes sind unzulässig.
4.2 Im gesamten Plangebiet sind Großflächentafeln sowie freistehende Werbetürme (Werbepylone) unzulässig. Im Plangebiet sind maximal 2 Sammelaufsteller für die im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.
4.3 Anlagen der Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahmsweise kann je Bushaltestelle an der Neumühler Straße Fremdwerbung in der Größe von maximal 1,20 m x 1,80 m errichtet werden, wenn sie nicht ortsbildbeeinträchtigend ist.

5. Nachrichtliche Übernahme
Im gesamten Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBO. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

IV. Hinweise

1. Bodenbohrungen
Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gemäß §3 i.V.m. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN. GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2-9) auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes in der Trinkwasserschutzzone III A verboten.

2. Metalldächer
Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind zum Schutz des Oberflächengewässers mit einer geeigneten Beschichtung zu versehen. Das Plangebiet als auch das Oberflächengewässer befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III-A, gemäß WSGVO SN, so dass besondere Schutzmaßnahmen für die Gewässer zu treffen sind.

3. Ordnungswidrigkeiten
Nach §84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III Baugestalterische Festsetzungen getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.90 „Mühlenscharrn" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwerin hat am 30.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.90.01 „Mühlenscharrn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz (Abs.) 1 BauGB ist am 24.02.2005 durchgeführt worden.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 21.03.2006 beteiligt 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 18.02.2005 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 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 21.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Hauptausschuss hat am 21.11.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2007 bis zum 14.02.2007 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 05.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den .... Siegel
....
Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebau-lichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den .... Siegel
....
Leiter der Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den .... Siegel
....
Die Oberbürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .... gebilligt.

Schwerin, den .... Siegel
....
Die Oberbürgermeisterin

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

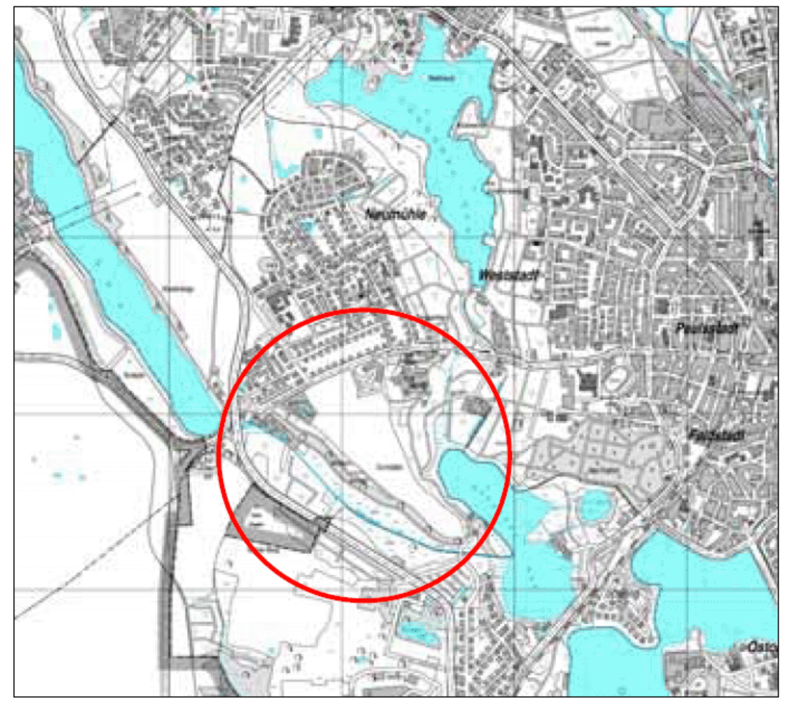
Schwerin, den .... Siegel
....
Die Oberbürgermeisterin

6. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind .... 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

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 06.90 "Mühlenscharrn"

Maßstab 1: 2.000

Stand: 03.03.2009