

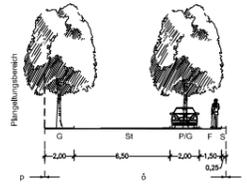
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 35.05 "Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße"

Präambel

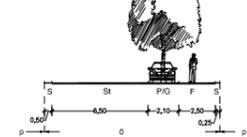
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei: BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35.05 "Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße" der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Straßenquerschnitte M 1:200

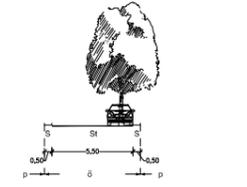
SCHNITT A - A'



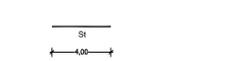
SCHNITT B - B'



SCHNITTE C - C', D - D', E - E', D.1 - D.1', F - F', G - G'

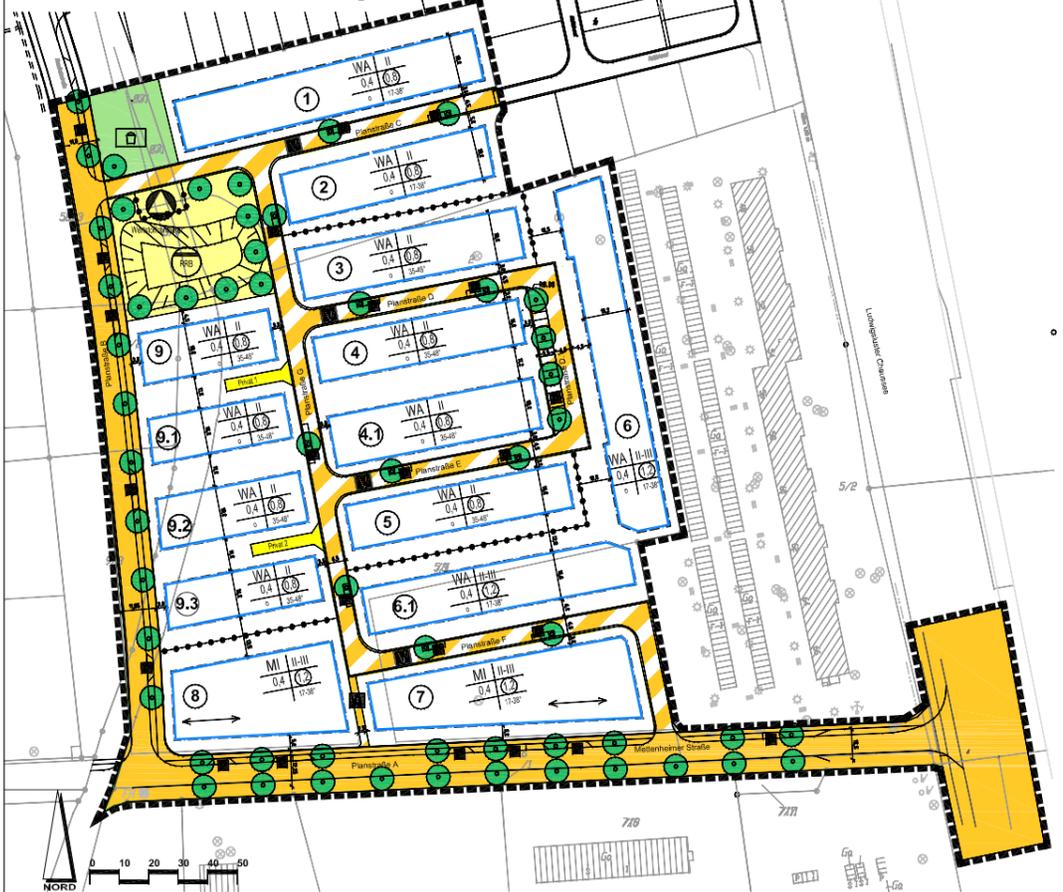


SCHNITTE Privatstraßen 1 und 2



Zeichenerklärung: S - Sicherheitsabstand, F - Fußweg, St - Straße, PIG - Parken / Grün, o - öffentlicher Bereich, p - privater Bereich

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Privat private Verkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- Regenrückhaltebecken
- Abfall - Recyclingcontainer

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Hauptstrichrichtung
- Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bezeichnung der Baufelder
- Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze
- Flur- und Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs.6 Nr.1 BauNutzungsverordnung (BauNVO))

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In Mischgebieten (MI) sind nur die unter § 6 Abs. 2 Pkt.1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

In Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsräumlichkeiten, die im funktionalen Zusammenhang mit den in den Mischgebieten produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbauflughen, straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit max. 0,50 m festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 13,0 m über OKEF festgesetzt. Garagen und Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

In allen Baufeldern ist das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudeile bis max. 0,50 m zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 21 a BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO)

In allen Baufeldern sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude, mit einer Garage oder einem Carport in einer Größe bis max. 6 qm zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 I V. m. Nr. 25a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgemäß zu ersetzen.

Angaben zu den verwendeten Qualitätsabkürzungen: 3 x v. = drei mal verpflanzt, HmB = Hochstamm mit Ballen, StU = Stammumfang

1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Bereich der öffentlichen Straßen In den Planstraßen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung nachfolgende Bäume in ein mindestens 12 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 2,50 m abgewichen werden, wenn notwendige Zugänge und Zufahrten bzw. Änderungen der Erschließung dies erfordern.

Planstraße A: Carpinus betulus - Hainbuche, Qualität HmB 3xv, StU18 - 20cm
Planstraße B: Sorbus aria, Majestica - Mehlbeere, Qualität HmB 3xv, StU18 - 20cm

1.2 Ver- und Entsorgungsflächen

Auf den Flächen zur Ver- und Entsorgung sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu sichern.

1.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Stellplätze Bei der Errichtung von Stellplätzen ist jeweils nach 4 offenen Stellplätzen innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzfläche mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste 1 in einem mindestens 12 m² großen offenem Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern. Alle offenen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Haugärten

Auf Grundstücken über 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubbau sowie auf Grundstücken unter 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkröniger Laubbau oder Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1

großkrönige Baumarten, Qualität 3 x v., HmB, StU 18 - 20 cm
Betula pendula - Weißbuche, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Prunus avium - Vogelkirsche, Quercus robur - Eiche, Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus aria, Majestica - Mehlbeere

Kleinkrönige Bäume und Obstbäume Qualität 3 x v., StU 14 - 16 cm

Acer campestre - Feldahorn, Corylus colurna - Baumhasel, Crataegus laevigata - Pau's Scarlet - Roldorn, Sorbus aucuparia - Eberesche, Obstbäume als Hochstamm

Pflanzliste 2

Laubgehölze, geeignet für Formhecken, Qualität 2 x v., 80 - 100 cm
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Crataegus monogyna - Weißdorn, Ligustrum vulgare - Liguster, Crataegus laevigata - Pau's Scarlet - Roldorn

freiwachsende Laubsträucher, Qualität 2 x v., 60 - 100 cm

Cornus sanguinea - Hirtengülde, Corylus avellana - Haselnuss, Crataegus laevigata - Weißdorn, Potentilla fruticosa - Fingerhut, Prunus padus - Traubeneiche, Rosa canina - Heckenrose, Salix caprea - Weide, Syringa vulgaris - Flieder, Viburnum opulus - Schneeball

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), § 9 Abs.4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierte Dachpfannen sowie Metalleckungen zulässig. Gründächer bzw. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen sind zulässig.

1.2 Außenwandgestaltung

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge größer als 20 m sind durch Vorbauten, Fassadenvor- oder -rücksprünge zu gliedern.

Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen. Bis zur Höhe des ersten Geschosses kann in Material und Farbe von den Festsetzungen abgewichen werden. Zur vertikalen Gliederung der Gebäudefronten sind alternierend auch rötliche bis rötlich bunte Mauerwerkflächen in einem Anteil bis 25 % zulässig. Ein Gesamtanteil von 20 % (ohne Fensterflächen) an der Außenwandfläche ist zulässig.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen. Carports sind als offene Konstruktionen aus Metall und Holz zulässig. Die Stellplätze beweglicher Abfallbehälter sind entweder in Schränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen oder durch berankte Platzumhausung einzufassen.

2. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,0 m zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Massive Einfriedungen auf den Straßen abgewandten bzw. den rückwärtigen Grundstücksflächen sind nur in einer Höhe bis max. 0,80 m zulässig.

IV. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Ordnungswidrigkeiten

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

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom betraut worden.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 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.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der Hauptausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Landeshauptstadt Schwerin Leiter Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan 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 Verteilung 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.
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 35.05 Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße