

# Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr.56.07 " Am Seehang / Friesenstraße "

## Teil A - Planzeichnung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Verkehrsrün

#### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- unterirdisches Abwasserpumpwerk
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

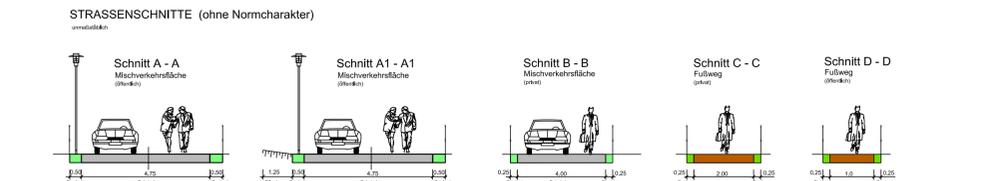
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Dachneigung der Hauptgebäude
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungs- u. Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers

### II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- FW Fernwärmeleitung (FW)
- TW Trinkwasserleitung (TW)
- SW Schmutzwasserleitung (SW)
- RW Regenwasserleitung (RW)
- EG Erdgas (EG)
- Schutzzonengrenze Fernwärmeleitung
- Müllbehälterstellplatz
- Schnittlinien der Strassenquerschnitte
- vorhandene Bebauung
- Baufeldbezeichnung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (ggf. in Hausform)	Dachneigung

Nutzungsschablone



## Teil B- Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Das Überschreiten der vorderen, straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis maximal 1/2 Fassadenlänge in allen Baufeldern bis maximal 1,0 m zulässig.

#### 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Baufeldern 3, 4, 5 und 6 sind nur offene Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind auf diesen Baufeldern unzulässig.

#### II. Grünordnerische Festsetzungen

#### 1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 1.1 Pflanzgebote

An der Parkfläche im Wendebereich sind 2 Laubbäume der Art Feltahorn (Acer campestre), H - Kronenansatz bei 2,20 m, Qualität 3 x v., zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An der nördlichen Flangbegrenzung sind drei Laubbäume der Art Feltahorn (Acer campestre), H - Kronenansatz bei 2,20 m, Qualität 3 x v., SU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Abgrenzung zur nördlichen Parkfläche ist in der Planzeichnung die Anpflanzung von 25 Stück Laubsträucher der Art Hainbuche (Carpinus betulus), Qualität 2 x v., 60-100 cm, als Hecke festgesetzt.

Die Pflanzinsel innerhalb der Planstraße A sind mit immergrünen Bodendeckern der Art Lonicera nidula "Maigrün", Qualität 2 x v., 40-60 cm, mit Tbl. Pflanzdicke 6 Stk./m² zu bepflanzen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1.1 Dächer

Die unteren Seiten der Mansard- und der Mansard-Walmdächer sind steller zulässig.

Die Dachhaut ist nur als Hartdach und in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

Für die Dachflächen der Putzdächer sind bei einer Dachneigung bis max. 12° auch Metall-eindeckung zulässig.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Hauseingänge, Erker, Balkone, Dachgauben) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) und Farben verwendet werden.

Fassadenflächen können bis 20 % mit Schalung aus Holz verkleidet werden.

Bei der Verkleidung der Außenfassaden der Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Gebäude-einheit einheitliches Material zu verwenden.

Die Außenfassaden der Garagen und Nebenanlagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Holz zulässig.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1350) sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56.07 "Am Seehang / Friesenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom ... im Stadlanzeiger erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

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

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

4. Die Behörden und Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

5. Der Hauptausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem 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 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortstüblich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Landeshauptstadt Schwerin Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

9. 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 ... genehmigt. Eine Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

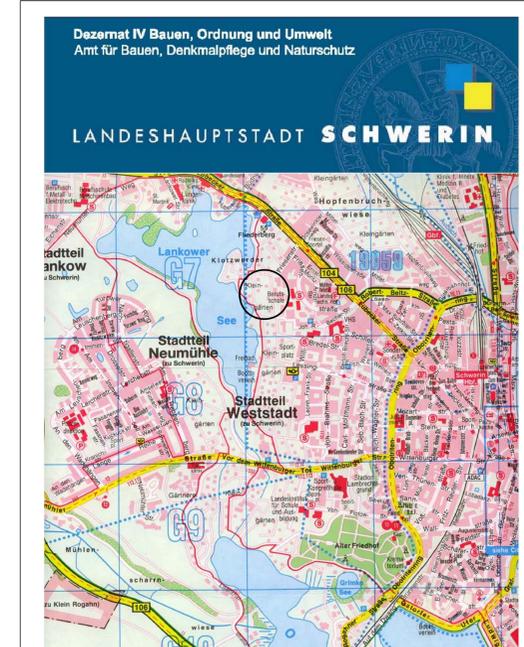
Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 am ... ortstüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Landeshauptstadt Schwerin Oberbürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 56.07, Entwurf

### "Am Seehang / Friesenstraße"

Stand: Januar 2007