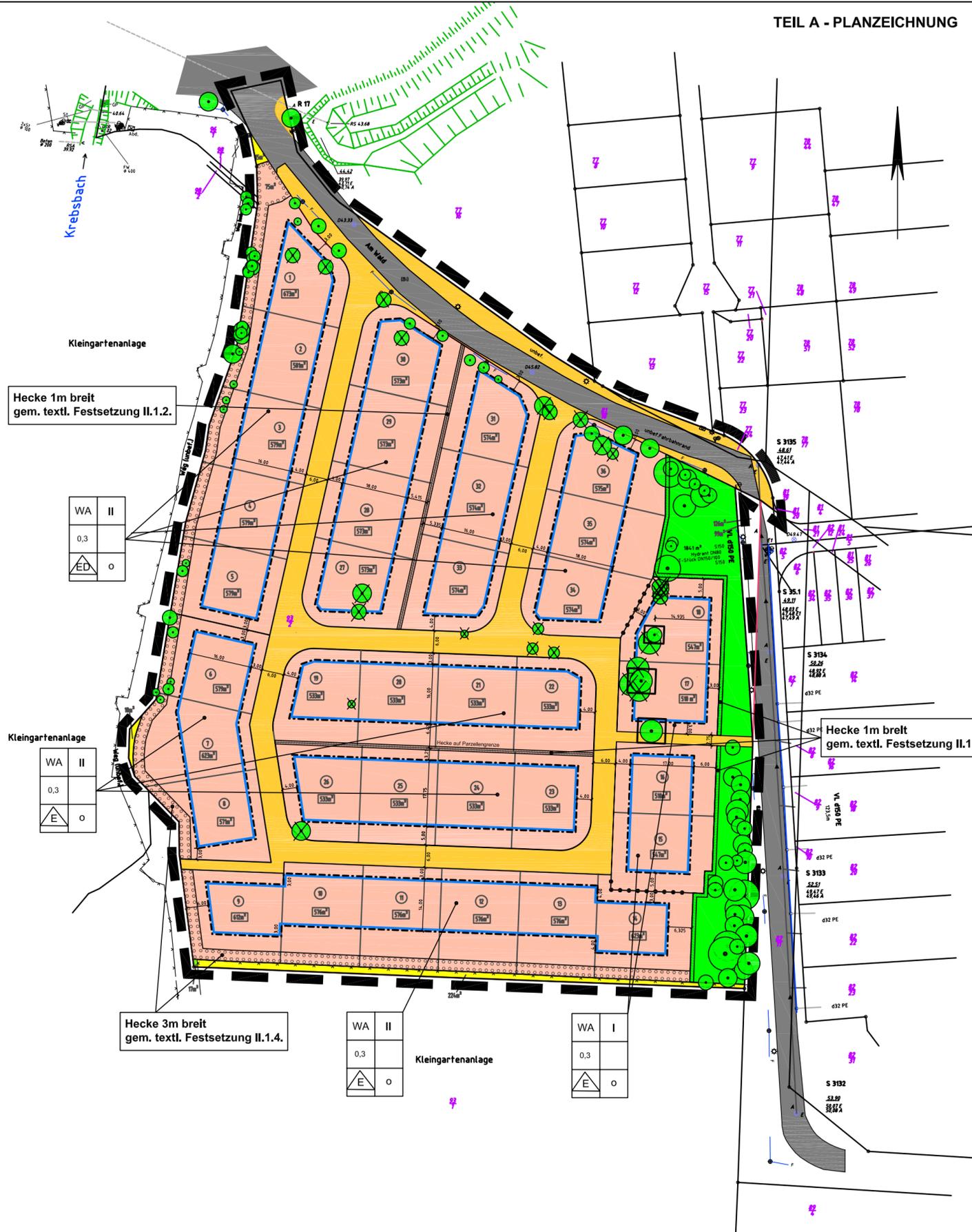


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Festsetzungen** § 9 (1) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I-II Anzahl der Geschosse
 - Bauweise § 9 Abs. (1) 2 BauGB
 - Baugrenzen
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Flächen
 - Grünflächen, Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 15 u.25 BauGB
 - öffentliche Grünfläche
 - geschützte Baumstandorte
 - zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzung
 - Sonstige Planzeichen § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB LV.m. § 9 (1) 20 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Gebäudebestand
 - vorhandener Baum
 - zukünftig entfallender Baum
 - Flurstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung	Geschosszahl	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl		
Bauweise	Bauweise	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht abtrende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
 - Gebäudehöhen § 9 (1) 1, § 18 (2) 4 und § 16 BauNVO

Die maximale Firsthöhe ab Oberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes darf 9,0 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m betragen. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbauflügel Erschließungsstraße, zu bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenbegleitigen Gebäudefront.

Die vorhandenen Gebäudehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist durch Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als geklinkerte oder Natursteinmauern zulässig. Erdwälle höher als 0,5 m sind unzulässig.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlage einschließlich Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Stellplätze für Mobilheiler dürfen nur innerhalb der überabaren Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume bis zu einer Größe von 15 m². Diese Ausnahme ist nicht zulässig zwischen der straßenbegleitigen Baugrenze und der Straßengrenze.
 - Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

Es sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 6 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Verankerung zu bringen.
- Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) BauGB
 - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB LV.m. § 9 (1) 20 BauGB

1.1. Die den Anforderungen der BaumSchVO Schwerin entsprechenden, geschützten Gehölze sowie die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB gekennzeichneten Einzelbäume bzw. Flächen in Bindung für den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzung sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten.

1.2. Anpflanzung einer ca. 1,0 m breiten Hecke, zweiflügelig Carpinus betulus, Cornus mas, Crataegus laevigata oder Acer camp. Heckenpflanzen o.B., 80/100, 2x v., 3,5 Stk/cm und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, Schnitthöhe 1,4 bis max. 1,6 m.

1.3. Anpflanzung von je einem Obstbaum, HST, Stammhöhe > 1,60 m (StU 10/12) bzw. einem Klein- bis mittelkrönigen, heimischen Laubbäum StU 16/18 cm je 500 m² Grundstücksfläche, (Acer campestre, Fagus sylvatica, Crataegus laevigata - Rotdorn; Vogelbeere - Sorbus aucuparia) Die Baumanzahlungen sind dauerhaft zu erhalten.

Keine Pflanzpflicht für Bäume besteht auf Grundstücken mit Bestandsbaum mit Erhaltungspflicht.

1.4. Die Hecken an der West- und Südgrenze des Pflanzgebietes sind gemäß Pflanzschema des Maßnahmenplanes der Eingriffs - Ausgleichsplanung anzupflanzen.
 - Straßenbäume

Auf den Erschließungsstraßen sind 14 Straßenbäume gemäß den Festlegungen des Maßnahmenplanes der Eingriffs - Ausgleichsplanung anzupflanzen.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** § 9 (1) 4 BauGB LV.m. § 86 LBAuO M-V
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem Geschoss sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die zulässige Neigung des Daches auf dem zweiten Vollgeschoss maximal 25°.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen § 86 (1) 1, 4 LBAuO M-V

Nebenanlagen, Garagen, Carports können gegenüber ZfR.1 auch in abweichender Dachneigung und Dachform ausgebildet werden.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
 - Einfriedigung § 86 (1) 4 LBAuO M-V

Als Einfriedigung zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Feldsteinmauern und Holzzäune bis zu einer max.Höhe von 1,20 m zulässig.
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen** § 9 (6) BauGB

Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglicher Beeinträchtigung wirksam zu schützen.

 - Bodenmalpflege**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 30.11.1993 (GVBl. M-V S. 972 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) LBAuO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2385) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) In der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am den Bebauungsplan Nr. 51.10, "Wohnpark Krebsbachau" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom Die ortsbliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im Stadanzeiger erfolgt.

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

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ortsblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

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 zusammenfassende Umweltberichterung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss 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 ortsblich 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 das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 51.10 "Wohnpark Krebsbachau"