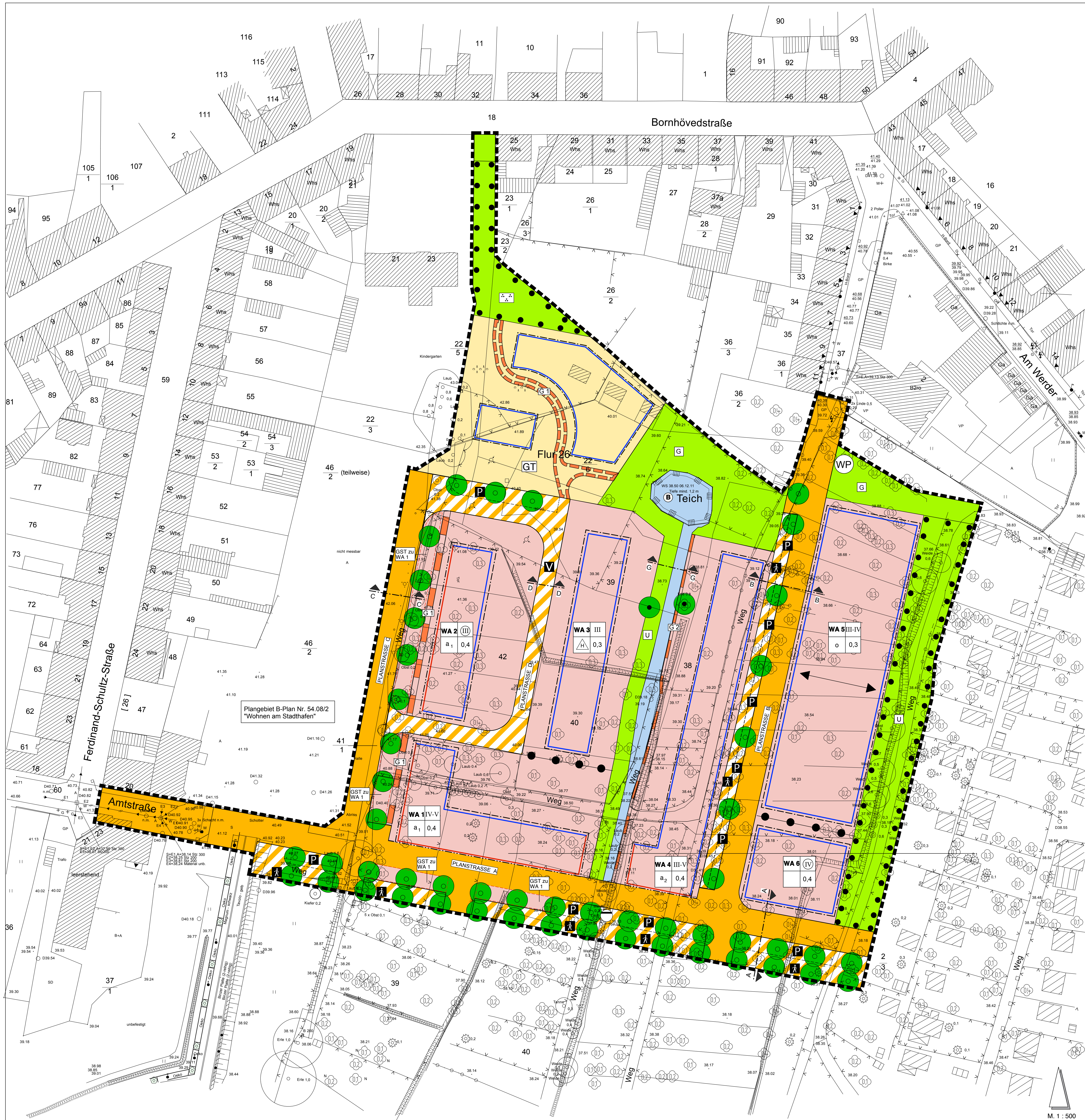


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75.10
"AN DEN WASENGÄRTEN"

TEIL A- PLANZEICHNUNG



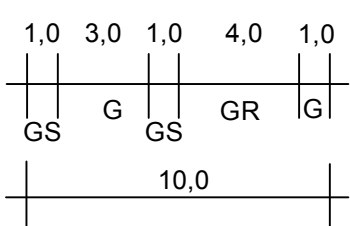
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planzeichen Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- B** Baulinien
- B** Baugrenzen
4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- o offene Bauweise
- A** nur Hausgruppen zulässig
- a1, a2 abweichende Bauweise
5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- A** Stellung der Hauptgebäude, zwingend
6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO
- GST** Gemeinschaftsstellplätze
7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- S** Straßenbegrenzungslinie
- S** Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- S** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhiger Bereich
- P** Parkplatz
8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- GT** Geothermie
9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- WP** Wertstoffsammlung
- WP** Abwasserpumpwerk
10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- G** Grünflächen
- G** Parkanlage
- G** Uferstreifen, naturnah gestaltet
- G** Grünanlage, naturnah gestaltet
11. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- W** Wasserflächen
12. Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G1** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G2** Gehrecht zugunsten der Grabenpflege
13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
- B** Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a
- B** Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b
14. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- B** Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
15. Nachrichtliche Übernahme
- B** Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechtes
- B** Geschütztes Biotop hier: stehendes Kleingewässer i.S. § 20 (1) Nr. 2 NatSchG M-V
16. Sonstige Planzeichen
- B** Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
- B** Abgrenzung der baulichen Nutzung
17. Darstellungen ohne Normcharakter
- B** Bäume (Ursprungsvermessung)
- 40.01 Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)
- B** Trennung Baulinie / Baugrenze

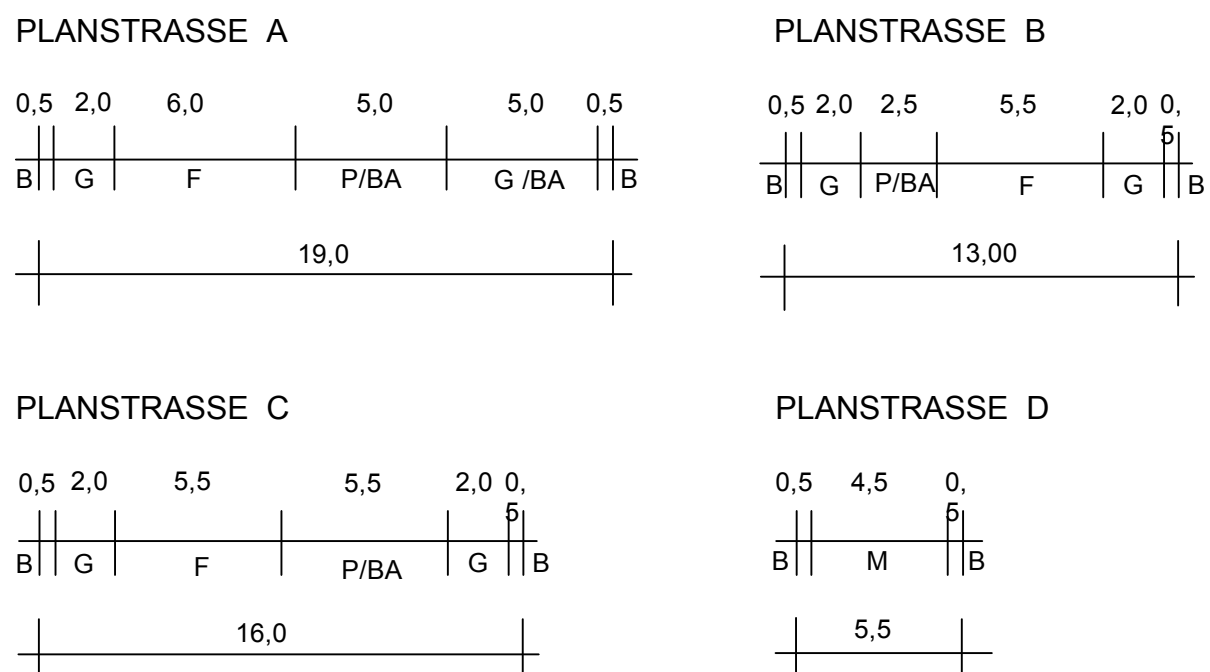
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

PROFIL GRÜNSTREIFEN (M. 1 : 250)

GRÜNVERBINDUNG / GRABEN G



STRASSENPROFILE (M. 1 : 250)



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsgesetzliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauGB)

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist abweichend von der geschlossenen Bauweise eine baulich konstruktive Unterbrechung der Gebäudelänge nach mindestens 75 m festgesetzt. (§ 22 (4) BauNVO)

3.3 Ein Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,50 m von den Baulinien zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen Vorbauten im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 2 m vor die Baulinien entlang der Planstraße C vortreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt Satz 1 auch für das Vortreten vor die Baugrenze entlang der Planstraße B. (§ 2 (2) und 3 BauNVO)

3.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baulinien und Baugrenzen vortreten. (§ 23 (2) und 3) BauNVO)

3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlagen, offen oder überdachte Stellplätze und Garagen zulässig. Dieses gilt nicht für Abstellräume, die nach Textziffer 3.4 als Vorbauten errichtet werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt Satz 1 nur für Vorgartenflächen zur Planstraße C.

3.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und 6 sind offene und überdachte Stellplätze nur auf Flächen zwischen den Hauptgebäuden zulässig. Die Fläche des jeweils ersten Stellplatzes muss mindestens 2 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B zurücktreten.

4.0 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

In den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.1 Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden.

1.2 Entlang der Planstraße A sind nur Kaiser-Linden zulässig.

2.1 Die Gräben und das stehende Kleingewässer sind naturnah zu entwickeln. Die Vegetationsentwicklung hat durch Sukzession zu erfolgen. Eine Grabenerhaltung durch Bepflanzung und das Mähen der Böschungen ist einmal jährlich in der Zeit vom 01.11. bis 15.02. zulässig.

2.2 Die festgesetzten Grünflächen und Uferstreifen sind als extensive Wiesen zu entwickeln und zu pflegen.

3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:

3.1 Maßnahme „Anlegen von Kleingewässern“ Auf dem Flurstück 40 der Flur 2 in der Gemarkung Schweriner See sind zwei naturnah Kleingewässer mit einer Wasserfläche von insgesamt 500 qm zu entwickeln. Um die Gewässer sind 10 m breite extensive Flächen (Wiesen und Gehölze) zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Die Zusammenführung zu einem Kleingewässer ist zulässig.

3.2 Maßnahmen „Gehölzanzpflanzungen“

3.2.1 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind zwei Gehölzgruppen je 2.000 qm und insgesamt 2.000 qm Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mit Gehölzen der Pflanzliste 2 dreireihig zu bepflanzen und 5 m breit auszubilden. Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteil sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher zu verwenden.

3.2.2 Auf dem Flurstück 72/5 der Flur 2 in der Gemarkung Neumühle sind zwei Gehölzgruppen je 2.500 qm anzulegen und 20 Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzgruppen sind im Raster von max. 1,50 x 1,50 m mit Pflanzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Anteil sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher und je 1.000 qm Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden. Für die Alleebäume sind die Arten zu verwenden, die bereits im Bestand vorhanden sind.

3.2.3 Auf dem Flurstück 5/18 der Flur 2 in der Gemarkung Friedrichsthal sind 8 Einzelbäume zu pflanzen. Es sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Hinweis: Die Pflanzlisten 1 und 2 nebst Angabe der Pflanzqualitäten sind der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (siehe Anlage: Pflanzlisten)

III Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (9 (4) BauGB i. V. m. der LBauO M-V)

1.1 Putzfassaden von Hauptgebäuden sind in den Farben weiß, beige, elfenbein und grau mit einem max. 5 prozentigen Schwarzanteil nach dem NC-S-Farbsystem zu gestalten.

1.2 Das oberste Geschoss von Hauptgebäuden mit 4 Geschossen und mehr muss an den straßenseitigen Gebäudeseiten mindestens 1,50 m von den aufsteigenden Wänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt Satz 1 nur für die Traufseite der Gebäude. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 gilt Satz 1 nicht.

1.3 Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.

1.4 Hausgruppen sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Fassade zu gestalten.

1.5 Balkone und Vor- und Sonnenschutzdächer müssen zu Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

1.6 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.

1.7 Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit reflektierenden und fluoreszierende Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenseiten bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zwischen Werbschrift: zügen/-symbolen und den seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

1.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.9 Ordnungswidrigkeiten Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Plans verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV Hinweise

Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze i. S. d. § 9 (1) 22 BauGB nicht hinzuzurechnen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75.10 "An den Waisengärten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 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.

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 ersichtlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist sowie mit ein Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber 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 Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

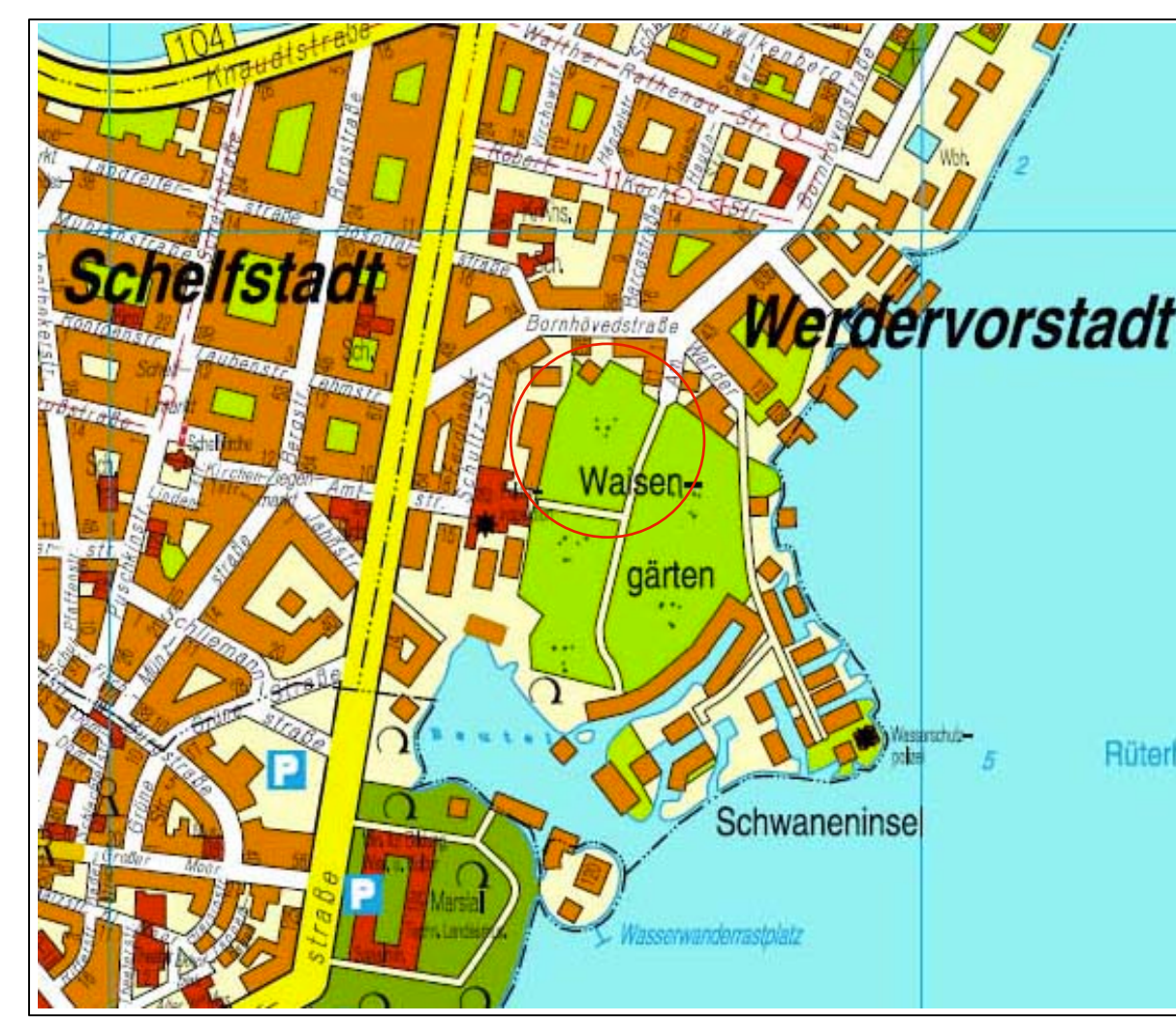
Schwerin, den Siegel Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

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 ersichtlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin



SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75.10 "AN DEN WASENGÄRTEN"