

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

IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baulinien

Baugrenzen

4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

o offene Bauweise

△ nur Hausgruppen zulässig

a1, a2 abweichende Bauweise

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o 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

— Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhiger Bereich

P Parkplatz

A Fußgängerbereich

8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

GT Geothermie

9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

WP Wertstoffammelplatz

Abwasserpumpwerk

10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Parkanlage

Uferrastren, naturnah gestaltet

Grünanlage, naturnah gestaltet

11. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

12. Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G2 Gehrecht zugunsten der Grabenpflege

G3 Geh- und Fahrecht zugunsten der Flurstücke 23/2 und 26/2

13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a

Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b

14. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

15. Nachrichtliche Übernahme

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Abgrenzung der baulichen Nutzung

17. Darstellungen ohne Normcharakter

Bäume (Ursprungsvermessung)

40.01 Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)

Trennung Baulinie / Baugrenze

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

PROFIL GRÜNSTREIFEN (M 1 : 250)

GRÜNVERBINDUNG / GRABEN G

1,0 3,0 10,0 4,0 1,0

GS GR GR GR GR

10,0

STRASSENPROFILE (M 1 : 250)

PLANSTRASSE A

0,5 2,0 6,0 5,0 5,0 0,5

B I G F PBA G BA IB

19,0

PLANSTRASSE B

0,5 2,0 2,5 5,5 2,0 0,5

B I G PBA F G IB

13,00

PLANSTRASSE C

0,5 2,0 5,5 5,5 2,0 0,5

B I G F PBA G IB

16,0

PLANSTRASSE D

0,5 4,5 0,5

B I M IB

5,5

B = Bankett

F = Fahrbahn

G/BA = Gehweg / Baum

GR = Gröden

GS = Grünstreifen

M = Mischfläche

P/BA = Parkplatz / Baum

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche 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 (Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tartkstellen) 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.

Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudehöhen 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 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.

(§ 23 (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 überdeckte 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 überdeckte 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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 Uferrastren sind als extensive Wiesen zu entwickeln und zu pflegen.

3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

3.1 Maßnahme „Anlegen von Kleingewässern“

Auf dem Flurstück 40 der Flur 2 in der Gemarkung Schweriner See sind zwei naturnah Kleingewässer mit einer Wasseroberfläche 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. Anteilig 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 Alleeblume 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. Anteilig sind 10 v. H. Heister und 90 v. H. Sträucher und je 1.000 qm Pflanzfläche ein Hochstamm zu verwenden.

Für die Alleeblume 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)

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 § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .....

erfolgt.

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

teilhaft 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 .....

entschieden bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist

sowie mit dem Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgesamtheitsordnung unzulässig ist