SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42.02/1 "WARNITZ - BAHNHOFSTRASSE"

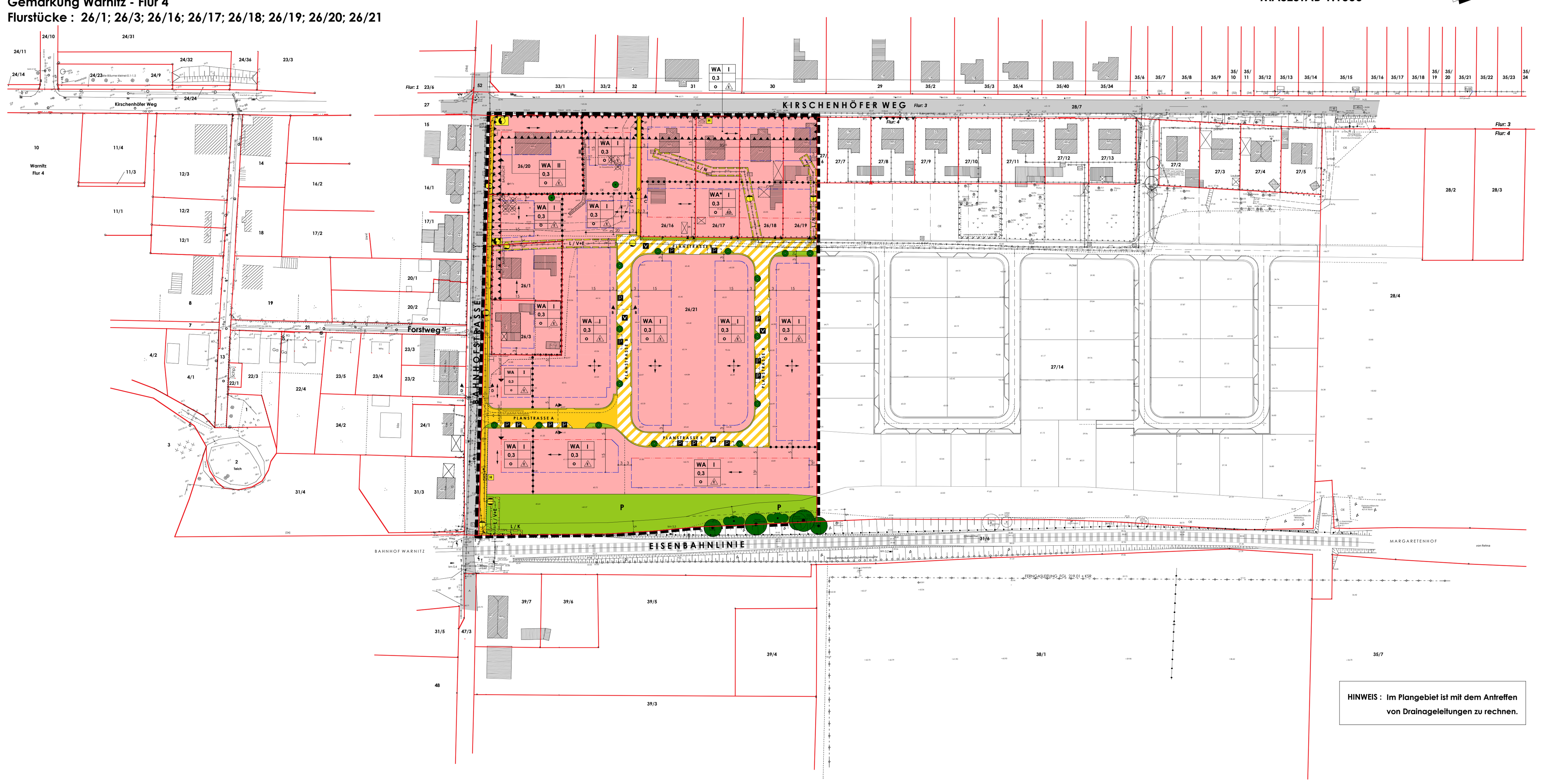
ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE, NÖRDLICH DER BAHNLINIE SCHWERIN-REHNA, SÜDLICH DES KIRSCHENHÖFER WEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42.02/1 "Warnitz - Bahnhofstrasse" der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

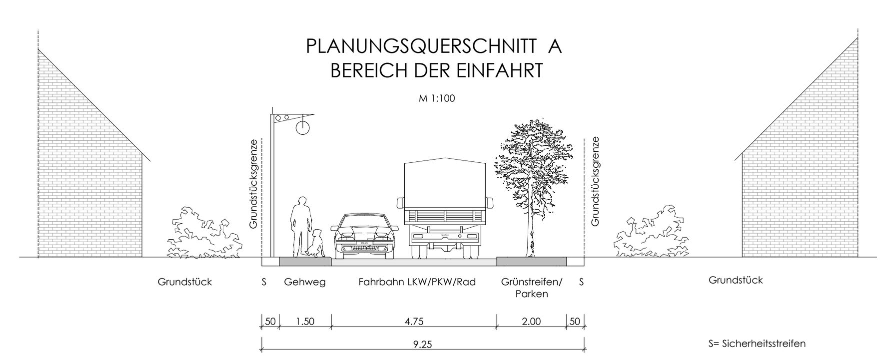
Gemarkung Warnitz - Flur 4
Flurstücke : 26/1; 26/3; 26/16; 26/17; 26/18; 26/19; 26/20; 26/21

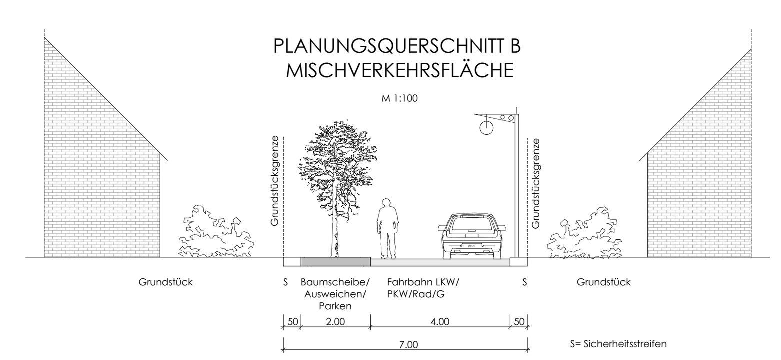
MASZSTAB 1:1000

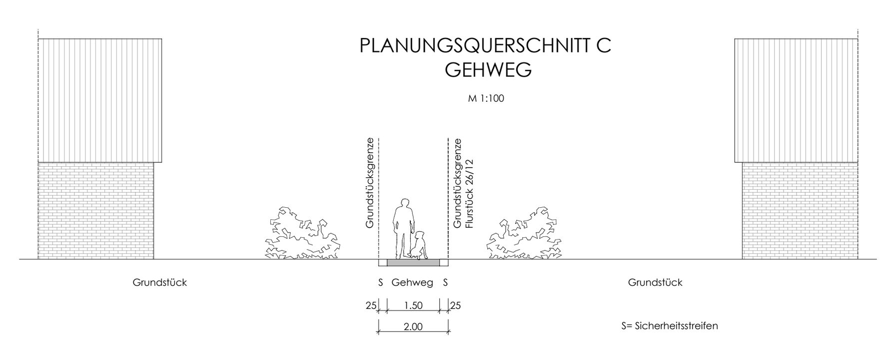


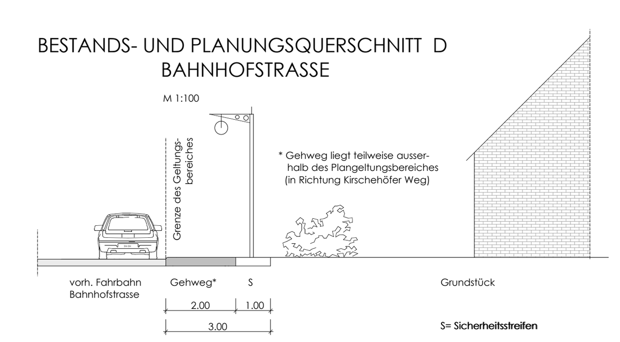
HINWEIS : Im Plangebiet ist mit dem Antreffen von Drainageleitungen zu rechnen.

PLANUNGSQUERSCHNITTE









Legende Lageplan

Gemarkungsgrenze	Pfeiler	Gruenland, Wiese
Flurgrenze	Lampe	Gartenland
Flurstuecksgrenze	Ablauf	Gruenanlage
Nutzungsartengrenze	Schacht	Einzelgebuesch
Befestigungsartengrenze	Regenfallrohr	Gebueschflaeche
Wegkante, veraenderlich	Schieber (Wasser, Gas) W, G	Laubbaum Stammdurchmesser 0,2
Zaun (allgemein)	Oberflur-/Unterflurhydrant W	Nadelbaum Stammdurchmesser 0,3
Gelaender	Fernsprechzelle	Wohn- u. Geschaeftsgebaeude
Hecke	Merkstein (Post/Gas/Kabel) DP / G / K	Wirtschaftsgebaeude
Baumreihe	Verkehrszeichen / Ortstafel	Faekaliengrube FK
Stuetzmauer	Schaltschrank	Zusatz bei elekt. Anlagen/Leitungen
Mauer (freistehend)	Mast	Lichtschacht (LS)

H-	Hochbord	GP	Grosspflaster	S	Sand
T-	Tiefbord	KP	Kleinpflaster	B	Beton
SD	Schotter	Mo	Mosaikpflaster	BP	Betonpflaster
Pl	Platten	VP	Verbundpflaster	Fl	Fliesen
RG	Rasengitter	Fst	Feldstein	Gr	Granit
		A	Asphalt	OKES	Oberkante Eingangsstufe

Bord oben
Bord unten

Hinweis : Es kann keine Gewaehr dafuer uebernommen werden, dass das dargestellte Aufnahmegebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Lage- und Hoehenplan mit Grenzen - Stand: 23.05.2001

Vermessung: Vermessungsbuero Wagner Weinke
Gr.-Schack-Allee 8; 19053 Schwerin Tel.0385/55856-0 Fax 55856-25
Grabenstr. 16; 18273 Guestrow Tel. 03843/6964-0 Fax 6964-25

TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16,17,19 BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G	Gehweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen -Einfahrtsbereich-	
VERSORGUNGSANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG § 9 (1) 12 und 14 BauGB		
	Abwasser	
	Elektrizität (Trafo)	
	Gas	
	Wasser	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	
P	private Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 und 25 BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Erhaltung von Sträuchern	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen L - Leitungsrecht zugunsten von: V+E - Ver- und Entsorgungsträger N - Nachbargrundstücke K - Kommunikation	§ 9 (1) 21 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise innerhalb von Baugebieten	§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
II. KENNZEICHNUNG		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 und (5) BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse / GRZ / Bauweise / Hausform	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
26/21	Flurstücksbezeichnung	
61.00	Höhenpunkt - Höhensystem HN	
	zukünftig entfallender Baum	
	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch	
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	
	Ferngasleitung und Kabelschutzrohre (FGL 219.01 + KSR) (Nachrichtliche Übernahme)	
	vorh. Zaunführung	
H	Bushaltestelle	

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Gebäudehöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse oder Gehweg.
Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die konkrete Höhensituation des Geländes dies erfordern sollte.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die strassenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0m und in einer Tiefe von höchstens 1,5m sowie einer Höhe von einem Geschoß auch mit Schrägdach bzw. Zwerchgiebel.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Aussenbauteile der Gebäude am Kirschenhöfer Weg und die westlichen Aussenbauteile der Gebäude an der Bahnhofstrasse gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden.
Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten am Kirschenhöfer Weg und den westlichen Gebäudeseiten an der Bahnhofstrasse sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

II. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §13 Abs. 4 LNatSchG M-V)

1. Öffentliche Grünflächen

1.1 Verkehrsgrün
Laut Planzeichnung Teil A sind 15 Bäume im öffentlichen Strassenraum mit Arten der Liste A zu pflanzen.
Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.

2. Private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 86 Abs. 1, 4 LBauO M-V)

2.1 Pflanzpflicht
Je Wohngrundstück ist ein Obstbaum der Liste B zu pflanzen. Auf den Wohngrundstücken entlang der Eisenbahnlinie sind je Grundstück 2 Haselnußsträucher zu pflanzen. Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.

2.2 Entwicklung von Natur und Landschaft
Für das Flurstück 15, Flur 3, der Gemarkung Warnitz (0,945 ha) wird eine extensive Grünlandbewirtschaftung festgelegt. Es ist die Beweidung mit 1,7 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar gestattet bzw. eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen.

3. Zuordnungsfestsetzungen
(§9 (1a) BauGB)
Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf dem Flurstück 15, Flur 3, Gemarkung Warnitz, werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauflächen und die Erschließungsanlagen auf den Flurstücken 26/16-26/19 und 26/21, Flur 4, der Gemarkung Warnitz, zugeordnet.

4. Pflanzlisten

4.1 Allgemeines
Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.
Alle Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

4.2 Pflanzlisten
Liste A: Baumpflanzungen entlang von Straßen
Qualität: Hochstämme mit Ballen, Solitär 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe
Sorbus aucuparia Eberesche
Liste B: Obstbäume der privaten Grundstücke
Qualität: Niederstamm bis Hochstamm
Apfel-, Birnen- oder Steinobstarten, Walnuss

5. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
Als Wandmaterial der Außenfassade ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.
Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.
Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

1.2 Dachgestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
Als Neigung der Dachhauptflächen sind 35 - 48° zulässig.
Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17 - 70° zulässig.
Im mit WA* gekennzeichneten Bereich wird die Neigung der Dachhauptflächen mit 22 - 35° festgesetzt.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.
Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden unglasierte Pfannen in rot, rot-braun oder anthrazit als Dacheindeckung vorgeschrieben.

2. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen (keine Nadelgehölze), Holzzäune und Mauern bzw. Feldsteinmauern zulässig.
Die Zäune,Hecken und Mauern dürfen max. 1,2 m hoch sein.
Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

3. Sichtschutzanlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

4. Einfahrten/Verkehrsgrün
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Strassenbäume ist zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... im Stadtanzeiger erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am .... durchgeführt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom .... 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 dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom .... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

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

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..................... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Vermessungs- u. Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptsstadt Schwerin

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom .... gebilligt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

14. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes 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 .... im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

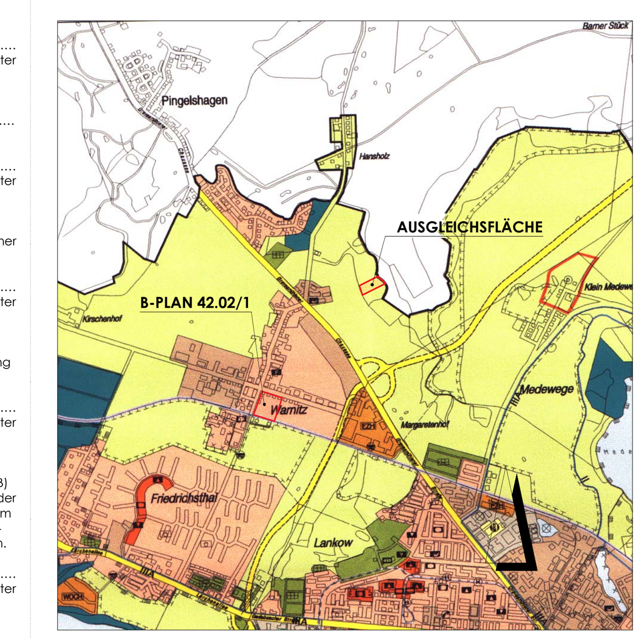
Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Boden-denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmale ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Boden-denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

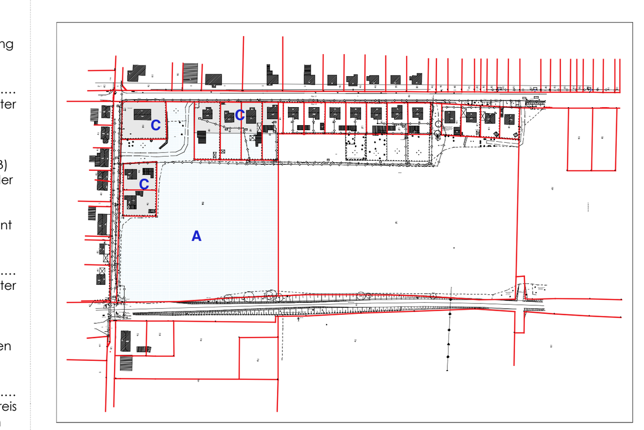
Bauökologie
(Hinweise)
Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.
Quecksilberdampflampen sind unzulässig.
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB .

Verstöße gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Nach § 84(1) 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

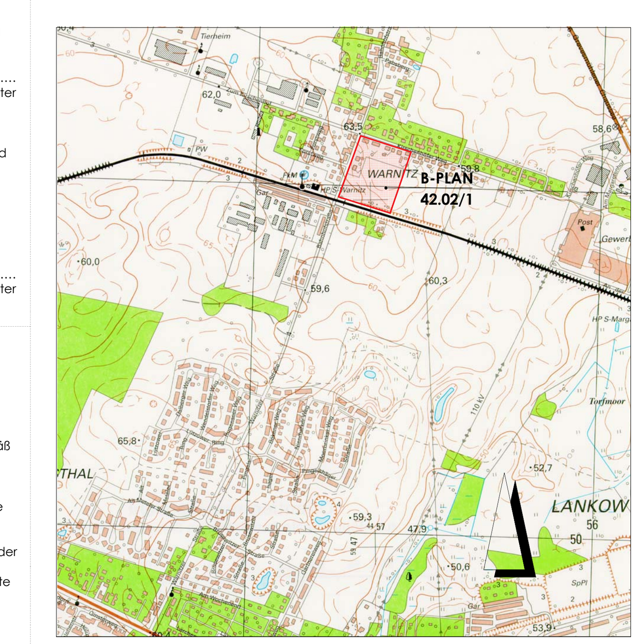


DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN M 1 : 25.000
GEMARKUNG WARNITZ - FLUR 3 - FLURSTÜCK 15



ÜBERSICHTSPLAN DES GELTUNGSBEREICHES OHNE MASZSTAB

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 42.02/1
"WARNITZ - BAHNHOFSTRASSE"

13.05.05