



SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77.11 "ALTE WAISENSTIFTUNG"

TEIL A- PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GR 490 qm Grundfläche als Höchstmaß

OK 4,20 üW Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Höchstmaß über Wasseroberfläche § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

Baulinie

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Parkplatz

Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Müllbehältersammelplatz

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

Grünflächen

öffentliche Grünfläche / Parkanlage

öffentliche Grünfläche / Uferstreifen, naturnah gestaltet

private Grünfläche

7. Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

8. Flächen für den Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Wald

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

G/F Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grabepflege

G/F/L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger

10. 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

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

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

13. Darstellungen ohne Normcharakter

Bäume (Ursprungsvermessung)

38.17 Höhenpunkt über HN (Ursprungsvermessung)

Brücke

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 Gewerbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundfläche von höchstens 300 qm je Hauptgebäude und Baugrundstück zulässig. (§ 19 (2) BauNVO)

2.2 Die zulässigen Grundflächen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen durch die Grundfläche von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

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 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von höchstens 18 m zulässig. Dieses gilt für jede Gebäudesite eines Hauptgebäudes (§ 22 (4) BauNVO)

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

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind auf den Flächen zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze und der jeweils straßenzugewandten Hauptgebäudefassade (hier: Vorgartenflächen) keine Nebenanlage in Form von Gebäuden und keine überdachten Stellplätze und Garagen zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Hauptgebäude nicht durch Verbindungsbauten verbunden werden.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

1.2 ... weitere Festsetzungen gem. Fachplanung

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

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

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

... weitere Festsetzungen gem. Fachplanung

3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

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

... Festsetzungen gem. Fachplanung

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 NCS-Farbsystem zu gestalten.

1.2 Die Bootshäuser sind mit einer Holzbretterfassade mit einem grünen Farbanstrich zu gestalten. Der Schwarzanteil muss mindestens 50% nach dem NCS-Farbsystem betragen.

1.3 Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Das gilt auch für die Bootshäuser.

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

1.5 Solarmodule sind nur flächig auf Dächern zulässig.

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

1.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

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