

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 90.14/2 "WOHNQUARTIER AM ROSENHAIN"

NÖRDLICH DER GADEBUSCHER STRASSE, WESTLICH DER RATZEBURGER STRASSE, SÜDLICH EINES GARAGENKOMPLEXES, ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE "ROSENHAIN"

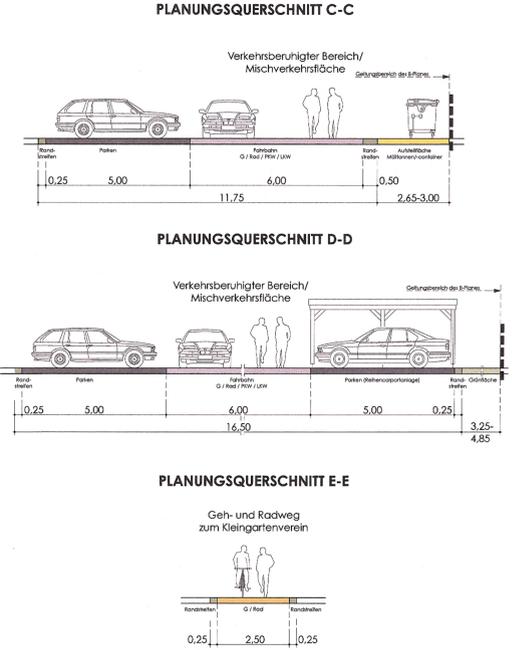
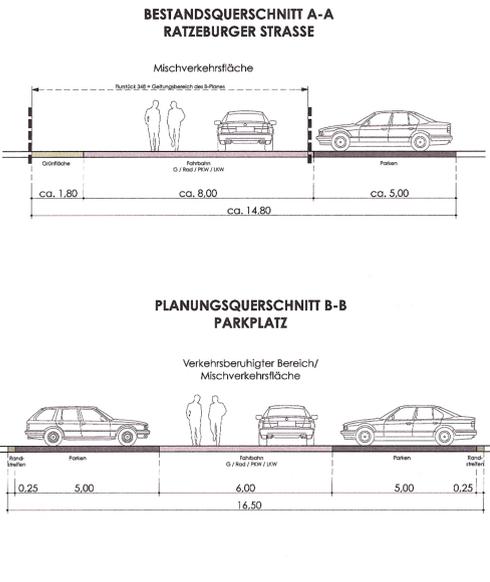


PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLEINUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
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		
0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
IV	Zahl 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
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
o	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
o	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P G/R	Privater Geh- und Radweg	
P	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
o	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB		
o	Abfall / Werstoffsammlung	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25 und 26 BauGB		
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
o	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b BauGB
o	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 (1) 25 b BauGB
HAUPTVERSORGUNGSLINIEN § 9 (1) 13 BauGB		
—	unterirdische Leitungen	
—	oberirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
P	private Grünflächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
SI - GM	Stellplätze zugunsten des Getränkemarktes (Flurstück 353)	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
SI (Ca)	Stellplätze als Reihencarportanlage	
SI	Stellplätze, nicht überdacht	
o	Spielplatz	
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
G	Gehrecht	
F	Fahrrecht	
L	Leitungsrecht	
V+E	zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Müllfahrzeuge 26t Achslast)	
GM ALLG	zugunsten der Allgemeinheit	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
III. KENNZEICHNUNG		
o	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 und (5) BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
o	Nutzungschaablonen	
—	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
Flur 3	Flurbezeichnung	
Flurstück 349	Flurstücksbezeichnung	
—	Flurstücksgrenze	
—	Höhenpunkt - Höhensystem HN76	
o	vorhandene Gebäude	
o	zukünftig entfallende Gebäude	
o	vorhandener Baumbestand Art. Stamm-, Kronendurchmesser	
o	zukünftig entfallender Baumbestand Art. Stamm-, Kronendurchmesser	
o	vorhandene Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Abwasserleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Fernwärmeleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Ergasleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Elektroleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Telekommunikationsleitung (nachrichtlich)	
o	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
o	vorgeschlagene Grundstücksbebauung	

BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE



TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind von den nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Ladungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.
- Private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die oberirdischen Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig (Ausnahme s. Pkt. 5). Carports sind im Bereich der Fläche für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig.
- Höhenfestsetzungen**
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO
Es wird eine maximale Firsthöhe von 14,50 m über Gelände festgesetzt. Dies gilt nicht für Fahrdrehfahrten oder sonstige technische Dachaufbauten (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen etc.). Als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Privatstraße.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 (1) 2 BauGB
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem nach hinten (östlich) und nach oben geschlossenen Carport zu überbauen.
- Mindesthöhe der rückwärtigen massiven Wand: mind. 2,20 m
- Tiefe des Daches: 5,0 m
- R_w = 25 dB, beidseitig absorbierend
- Maßnahmen zur Nutzung von Wärme**
§ 9 (1) 23 BauGB
Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist nur der Bezug von Fernwärme aus dem städtischen Leitungsnetz zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 (1) 11 BauGB
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

II. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Minimierungsmaßnahmen**
1.1 **Artenschutz**
Die Fällungen der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Fäll- und Abrissarbeiten von 01. Oktober bis 28. Februar).
Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 30. November eine Kontrolle auf Nistkastenverbleiben durchzuführen oder der Abriss findet im Zeitraum vom 01. Dezember bis zum 28. Februar außerhalb der Winterquartierzeit statt.
Mit dem Abriss der vorhandenen Garagen sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter am verbleibenden Baumbestand anzubringen.
Nach Fertigstellung der Hochbauten sind vier Nistkästen für Gebäudebrüter an den geplanten Gebäuden anzubringen.
Für die Nistkästen wird eine jährliche Kontrolle, Reinigung und ggf. Ersatz über einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.
- Grundwasserschutz**
Der Schutz des Grundwassers ist durch Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone II B zu gewährleisten.
- Kompensationsmaßnahmen**
A1 - **Gehölzplantzungen innerhalb des Plangebietes**
Es sind 6 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm (STU 18-20 cm, 3x v., m.B.) zu pflanzen. Die Standortsicherung erfolgt mittels Dreilock und Bindung.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungsperiode ist über einen Zeitraum von 3 Jahren zu gewährleisten.
Pflanzliste: Pyramiden-Hainbuche - *Corpus behulus 'Fastigata'*
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides 'Cleveland'*
Vogel-Kirsche - *Prunus Avium 'Pieni'*
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 20 i. V. mit 25a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rosenflächen oder als sonstige Pflanzflächen auszubilden und zu unterhalten.
- Fassaden- und Dachbegrünung Carport und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 25a BauGB
Die rückseitigen Wandflächen von Carports oder Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 lfd. m, Qualität: Pflanze mit 3-4 Trieben) zu begrünen. Dachflächen von Carportanlagen sind extensiv mit Arten des Vegetationspakets Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindesttiefe von 8 cm zu begrünen.
- Ersatzpflanzungen**
Für die festgesetzten Pflanzgebiete sind bei Abgang dauerhafter Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
1.1 **Fassadengestaltung**
§ 86 (1) 1 LbauO M-V
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in hellen Farbönen (Schwarz-Bunt-Anteil von max. 10% nach dem Natural-Colour-System (NCS)) auszuführen. Bis zu 20% der Fassadenflächen sind von einer Färbefestigung ausgenommen. Die getroffenen Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen, Carports sowie für Einfriedungen. Für Nebenanlagen und Einfriedungen ist auch helles Naturholz zulässig.
- Dachgestaltung**
§ 86 (1) 1 LbauO M-V
Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen ist eine maximale Neigung von 12° zulässig.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmalschutz**
§ 11 DStG M-V i. V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG M-V (GVBl. 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 Landamtes für Bodendenkmalschutz oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.
- Bauökologie**
(Hinweis)
Zur Ausweitung des Außenbereiches des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Källichtlampen (umweltfreundliche Nafluorhochdruckampfen) zu verwenden.
- Trinkwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II B des Wasserschutzgebietes Schwerin. Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i. V. mit Anlage 2 Pkt. 5.12, Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGV-S-N, GS Meckl.-Verp. Gl.Nr. 753-27) im Trinkwasserschutzgebiet II B verboten. Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung werden nicht in Aussicht gestellt. Die Planung und Verwirklichung der Erdarbeiten hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RSWag) zu erfolgen. Die Gründungstiefe der Gebäude (UK Fundament) muss über dem höchstmöglichen Grundwasserstand des jeweiligen Baugrundstückes liegen. Dies ist nachzuweisen.
- Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) 13 und 21 BauGB
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreten weiteren Leitungsbestandes muß bei Erdarbeiten gerechnet werden.
- Fernwärmeversorgung**
Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverorgungsgebiet.
- Allfalten**
Allfalten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrübungen festgestellt werden, ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Allfalten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
- Munitionsfunde**
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdrängliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitstellung im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.
- Nachweis der Oberbodenqualität**
Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,3 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.
- Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LbauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Gehölzschutz**
Während der Bauausführung ist an den Gehölzen außerhalb der Baufelder ein Einzelstammschutz (2 hohe Bohlen) anzubringen.
Die Siedlungshecke im nördlichen Plangebiet ist durch Aufstellung eines Schutzzaunes (2 m Höhe) während der Bauausführung zu sichern.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 254) sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M.-V. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M.-V. S. 323) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am den Bebauungsplan Nr. 90.14/2 "Wohnquartier am Rosenhain", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Anträge vom beteiligt 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 des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

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.

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

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

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss 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.

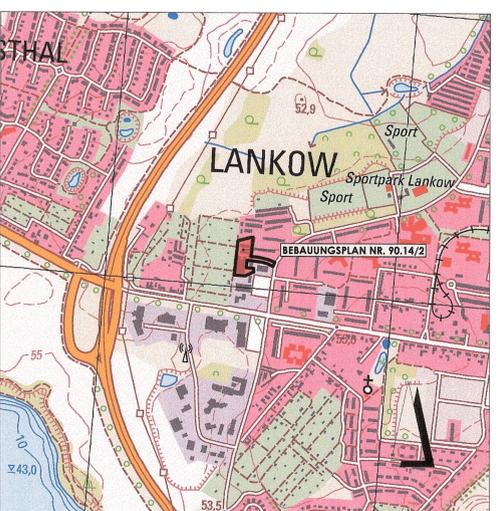
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000
BEBAUUNGSPLAN NR. 90.14/2
"WOHNQUARTIER AM ROSENHAIN"
ENTWURF M 1 : 500