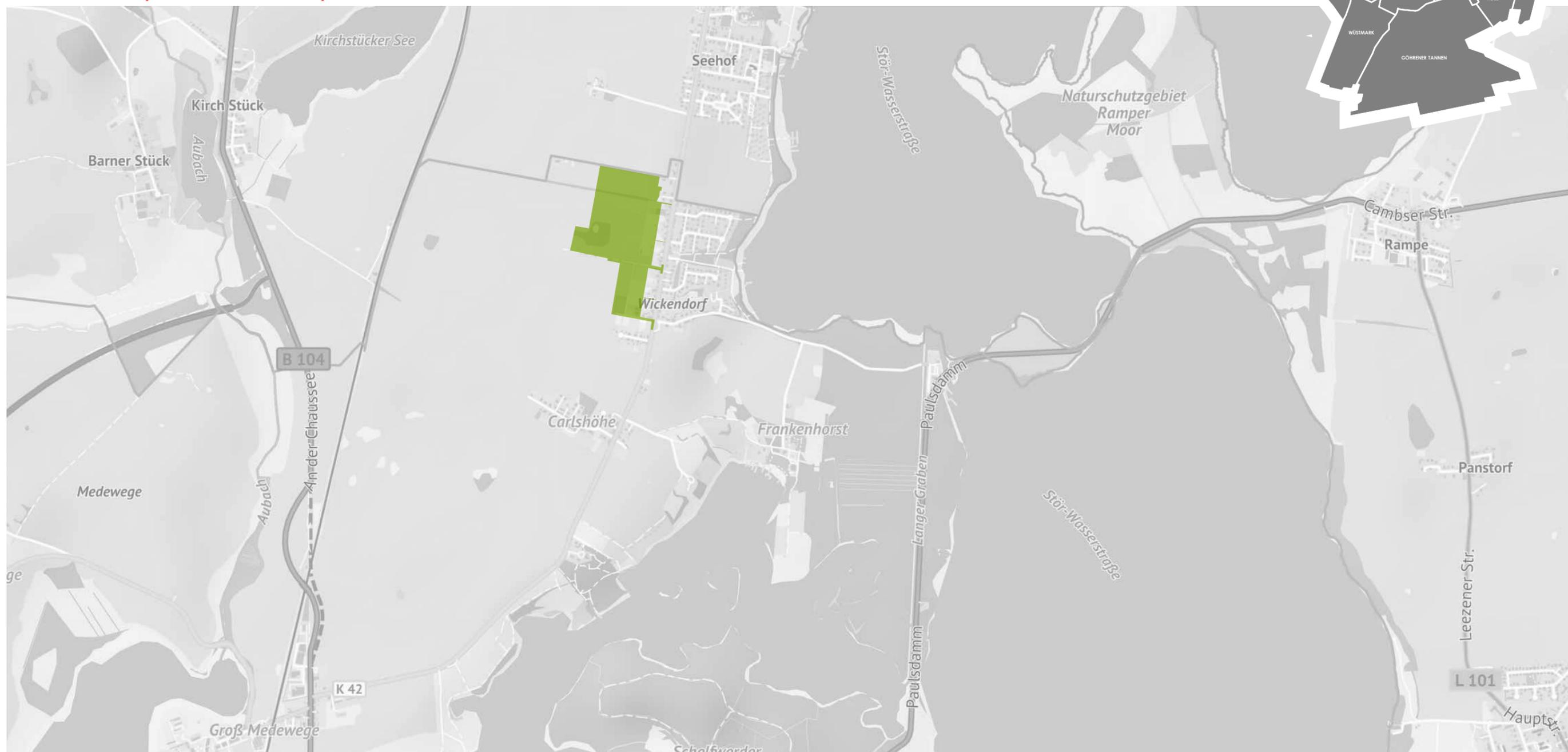


BEBAUUNGSPLAN NR. 97.16 DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN "WICKENDORF-WEST"



STAND DER BEARBEITUNG:
ENTWURF / 04.10.2018 / ALLE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN NOCH UNVERBINDLICH!



BEBAUUNGSPLAN NR. 97.16 DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN "WICKENDORF-WEST"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: WICKENDORF
FLUR: 1
FLURSTÜCKE: 50/1 (antellig); 69/2 (antellig); 74; 81/1; 81/2; 81/3; 97/4 (antellig); 98; 99; 104; 114/1 (antellig); 119/1; 120/4; 131/1; 137 (antellig); 138/1; 139/1

NUTZUNGSSCHABLONEN

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
WA	WA	WA	MI	MI
GRZ 0.4	GRZ 0.4	GRZ 0.4	GRZ 0.4	GRZ 0.4
SD.WD 24-48	SD.WD 24-48	SD.WD 24-48	SD.WD 9-48	SD.WD 24-48

PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanIV vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 u. 6 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ 0.4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	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
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
+	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung - (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB		
■	Flächen für den Gemeinbedarf	
■	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte	
VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
■	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
G/R	G = Gehweg / R = Radweg	
—	Straßenbegrenzungslinie	
■	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 12 und 14 BauGB		
■	Trafostation	
■	Abwasser-Pumpwerk	
■	Regenwasserklär- und -versickerungsbecken	
■	Technikstandort der Stadtwerke Schwerin	
■	Abfall / Wertstoffsammelstelle	
■	Temporäre Aufstellfläche für Müllbehälter	
HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
—	oberirdische Leitungen (außerhalb des Plangebietes)	
—	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
■	öffentliche Grünflächen	
■	Zweckbestimmung: Bolzplatz	
■	Zweckbestimmung: Spielplatz	
■	private Grünflächen	
WASSERFLÄCHEN § 9 (1) 16 BauGB		
■	Wasserflächen (Soll)	
FLÄCHEN FÜR WALD § 9 (1) 18 BauGB		
■	Flächen für Wald (gem. Abstimmung mit dem Forstamt GdGdeh)	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b und § 9 (6) BauGB		
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen (in der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin bzw. nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt)	§ 9 (1) 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
●	Anpflanzen von Sträuchern	

■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b BauGB
■	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
ⓑ	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)	
■	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes	§ 9 (6) BauGB
Ⓛ	Landschaftsschutzgebiet L 138a "Schweriner Innensee, Ziegel-aussensee (Stadt Schwerin)" und L 138 b "Schweriner Aussen-see Nordwestmecklenburg" (beide ausserhalb des Plangebietes)	
ⓈPA	Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2235-402 "Schweriner Seen" (ausserhalb des Plangebietes), (Zusatzzeichen)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
V+E	- zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Firstrichtungen - (Zusatzzeichen)	
II. KENNZEICHNUNG		
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
■	Lärmpegelbereiche	
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtschutz)	§ 9 (1) 10 BauGB
■	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Fläche mit Müllablagerungen, gem. Angaben der unteren Bodenbehörde der Stadt Schwerin-	§ 9 (5) 3 BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
■	Nutzungsschablone	
—	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
81/3	Flurstücksbezeichnung	
—	Flurstücksgrenze	
—	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92	
■	vorhandene Gebäude	
●	vorhandener Einzelbaum - Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser (in der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin bzw. nach § 18 NatSchAG M-V dargestellt)	
—	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
—	vorhandene unterirdische Eit.-Mittelspannungslleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Eit.-Niederspannungslleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Dränleitung (nachrichtlich)	
—	vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung und Hausanschlüsse (nachrichtlich)	
—	vorhandene oberirdische Eit-Hochspannungslleitung (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	
●	geplante Abpöllerung	
Q...	Bezeichnung der Quartiere	
—	geplante Grundstücksparzellierung	
—	30 m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG	
■	geplante Gehölzrodung (Hecken, Gehölzflächen)	
■	geplante Gehölzabnahme (Einzelbäume)	
A...	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
AAB...	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme Artenschutz	
H	Bushaltestelle (nachrichtlich)	

**PLANUNGSSTAND: ENTWURF / 04.10.2018
ALLE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
UNVERBINDLICH!**

BEBAUUNGSPLAN NR. 97.16 DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

"WICKENDORF-WEST"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die strassenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschoß.

3. Anzahl von Stellplätzen

(§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

4. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

5. Gebäudehöhe

(§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauabhängigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße. Steigt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite $\geq 1,0$ m ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bis max. 1,0 m zulässig. Fällt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite $\geq 1,0$ m sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um 1,0 m zu reduzieren. (sh. Nebenzeichnung 2)

Traufhöhe

Die Traufhöhen bezeichnen den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika-Konstruktion (sh. Nebenzeichnung 1).

Die maximalen Traufhöhen werden wie folgt festgelegt:
 - für Gebäude in den Quartieren Q1 - Q5 (SD, WD, KWD): max. 6,0 m
 - für Gebäude im Quartier Q4 (FD): max. 8,0 m

Firsthöhe

Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (sh. Nebenzeichnung 1).

Die maximale Firsthöhe für Gebäude in den Quartieren Q1 - Q5 (SD, WD, KWD) wird mit max. 12,0 m festgesetzt.

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

6. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßengrenzlinie der Planstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenzone) unzulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	erf. $R'_{w, req}$ des Außenbauteils in dB	30
III	61 bis 65		30

9.2 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

III. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die innerhalb der Baufelder gelegenen Gebäude sind neben hellen Außenfassaden auch Ziegelmauerwerk, farbiger Putz oder Holz (Holz in einem Verhältnis bis zu max. 30% der Wandhauptflächen) zulässig. Der Schwarz-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-Systems (NCS) nicht mehr als 20% betragen. Bis zu 15% der Fassadenfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.

1.2 Dachgestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für alle baulichen Anlagen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachziegeln bzw. Dachpfannen und bituminösen Eindeckungen der vorgenannten Farbskala auch nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Diese Einschränkungen gelten nicht für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäude- teile sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gebäude mit Flachdach sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion vom Straßenraum nicht sichtbar wird, Dachüberstände sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig. Hecken, Holzzäune und Mauern sind hier nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Im Bereich von Straßeneinfriedungen dürfen die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,6 m zulässig. Für naturschutzrechtlich in der Planzeichnung festgesetzte Hecken und Gehölzstreifen sind abweichend von § 61 (1) 7 LBauO M-V auch Höhen von mehr als 2,0 m genehmigungsfrei.

3. Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Vorgarten dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste für Schnitthecken:

Pflanzart/-qualität: 3-4 Stk. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher; 60-120 cm hoch; 2 x v.; o. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare)

Nadelgehölze sind unzulässig.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind zulässig gemäß der Pflanzliste der Stadt Schwerin.

4. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./3., Höhe max. 1,5 m).

5. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Planstraßen, öffentliche Geh- und Radwege
 Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems (Planstraßen und öffentliche Geh- und Radwege) sind in Pflaster oder in Asphalt auszubilden. Wege innerhalb von Grünflächen sind in wassergebundener Bauweise oder als Schotterrasen auszubilden.

6. Einfahrten / Verkehrsgrün

(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

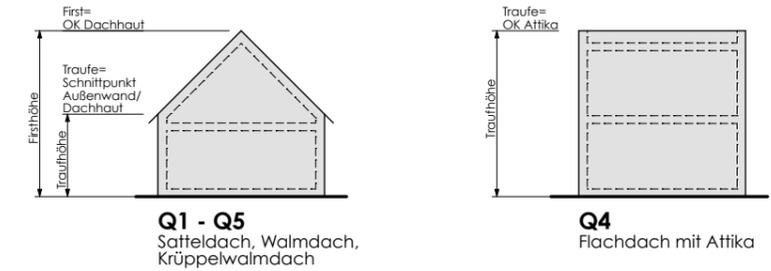
Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen der Straßenbäume sowie die Unterbrechung des Verkehrsgrüns für Grundstücksein- und -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig. Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig. Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

Nebenzeichnung 1

Prinzipische Traufhöhe/Firsthöhe (Pkt. I./5.):

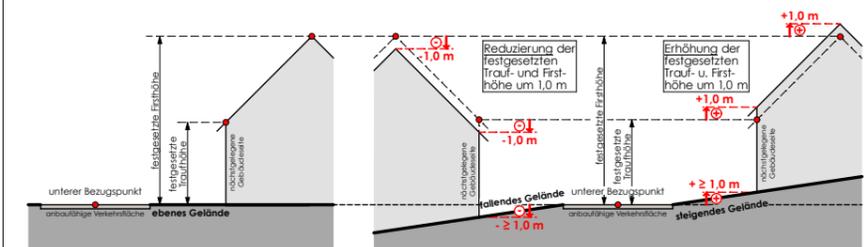


Q1 - Q5
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Q4
Flachdach mit Attika

Nebenzeichnung 2

Darstellung des Höhenbezuges für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (Pkt. I./5.):

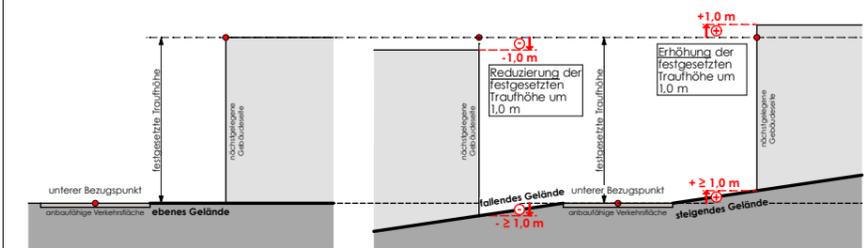


Höhenbezug bei ebenem Gelände
(Steigung bzw. Gefälle des Geländes < 1,0 m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Höhenbezug bei fallendem Gelände
(Gefälle des Geländes $\geq 1,0$ m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Höhenbezug bei steigendem Gelände
(Anstieg des Geländes $\geq 1,0$ m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Q1 - Q5
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach



Höhenbezug bei ebenem Gelände
(Steigung bzw. Gefälle des Geländes < 1,0 m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Höhenbezug bei fallendem Gelände
(Gefälle des Geländes $\geq 1,0$ m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Höhenbezug bei steigendem Gelände
(Anstieg des Geländes $\geq 1,0$ m vom unteren Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite)

Q4
Flachdach mit Attika

PLANUNGSSTAND: ENTWURF / 04.10.2018
ALLE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN UNVERBINDLICH!

BEBAUUNGSPLAN NR. 97.16 DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN "WICKENDORF-WEST"



**PLANUNGSSTAND: ENTWURF / 04.10.2018
ALLE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
UNVERBINDLICH!**