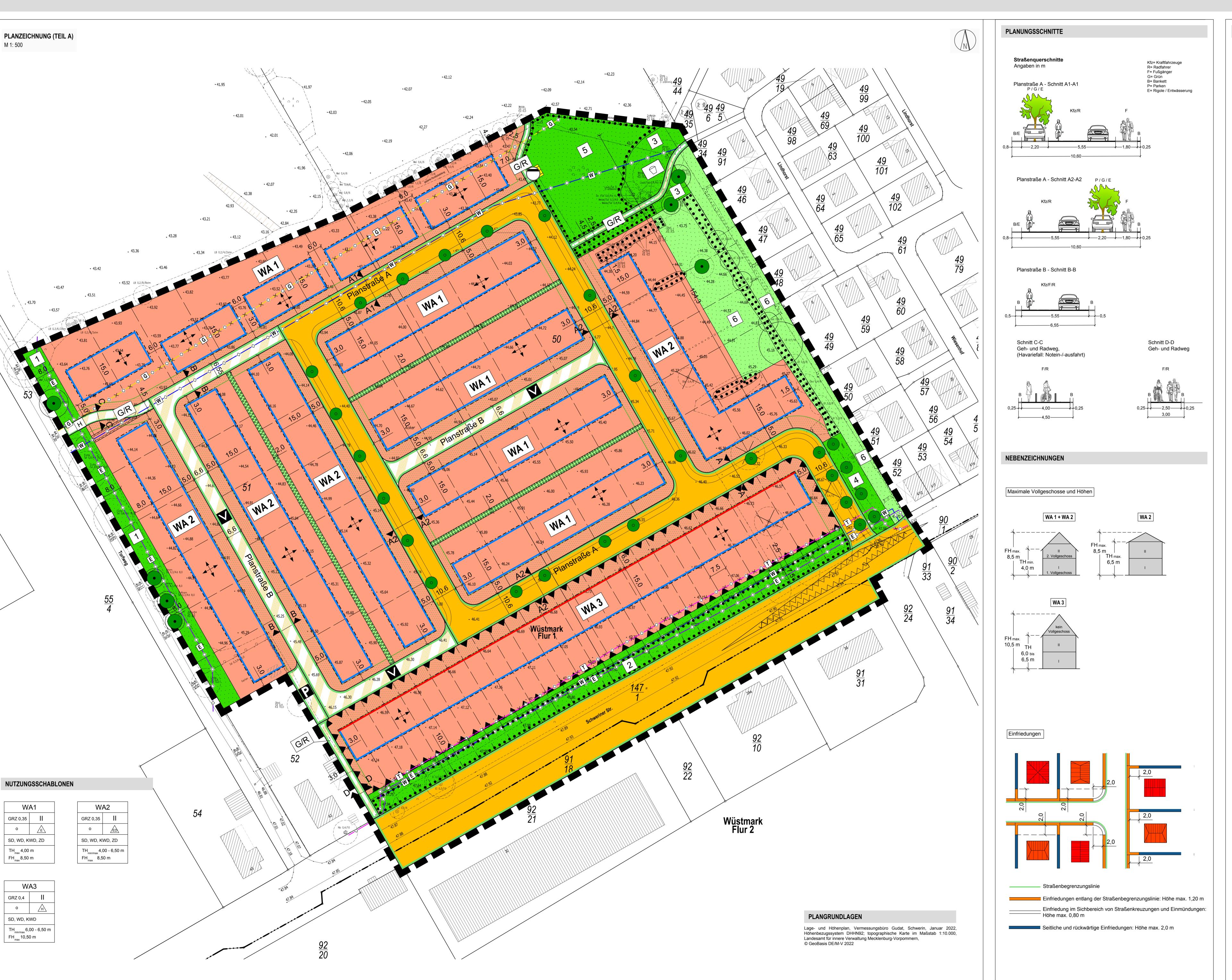
# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen"



# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH min/max Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

FH <sub>max.</sub> Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

zulässige Hauptfirstrichtungen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Flächen für Entsorgungsanlagen

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Elektroleitung, unterirdisch

–♦-**W**->— Wasserleitung, unterirdisch

-<-T--<- Telekomunikationsleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit lfd. Nummerierung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen, mit Kronentraufbereich

mgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

naltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten

3. Darstellungen ohne Normcharakter

SD, WD, KWD, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdach

vorhandene bauliche Anlagen

------ Flurstücksgrenzen

▲ Straßenquerschnitt

, 5.0 , Bemaßung in m

---- vorgeschlagene Parzellierung

47.30 vorhandene Geländehöhen in m über NHN (DHHN92)

zukünftig entfallend

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig. **2. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitt

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

vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,5 m

Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Nebenzeichnung). Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen:

Vorbauten im Sinne der nachfolgenden Ziffer 3 dürfen die Traufhöhe überschreiten. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen dürfen die Firsthöhe um

Die straßenseitige Baugrenze darf durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,00 m, in einer Tiefe von max. 1,50 m sowie einer Höhe entsprechend der festgesetzten Vollgeschosse. Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, Anzahl von Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 un Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne de § 14 BauNVO sind nur in den nicht als Vorgarten festgesetzten Teilen der Baugrundstücke zulässig. Das WA 3 ist von dieser Regelung ausgenommen.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus ist nur eine Wohnun

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

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

7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Für die vorhandene Trinkwasserleitung ist eine Fläche dargestellt, die mit einem Leitungsrecht belastet wird.

#### 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen, bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor schädlichen nächtlichen Immissionen ist entlang der "Schweriner Straße" im WA 3 eine Reihenhausbebauung als Schallschutz festgesetzt. Das Verhältnis zwischen durchgehender Bebauung und offenen Durchgängen muss mindestens 5:1 betragen, dabei sind mindestens 25,00 m lange Reihenhausgebäude zu errichten mit angrenzendem Durchgang von höchstens 5,00 m Breite. Dazu kann der Abstand zur Grundstücksgrenze bei den Endreihenhäusern auf 2,5 m reduziert werden. Die Traufhöhe der Bebauung muss mindestens 6,00 m betragen. Die Nutzung der WA 1 und der WA 2 darf erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, wenn die Reihenhausbebauung (WA 3) im Rohbau errichtet worden ist.

8.2 Zum Schutz vor schädlichen nächtlichen Gewerbegeräuschen sind schutzwürdige Räume der Reihenhausbebauung, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, so anzuordnen, dass keine Fassadenöffnungen in Richtung Süden ausgerichtet sind. Davon ausgenommen sind Fassadenöffnungen, die durch verglaste Vorbauten, welche nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, entsprechend schallgeschützt werden oder vergleichbare Lösungen. Bei Wohneinheiten mit mindestens drei geschützten Aufenthaltsräumen wird die Orientierung eines zusätzlichen Aufenthaltsraumes in Richtung Getreidesiloanlag ohne die vorher genannten Lösungen gestattet.

8.3 Im gesamten Plangebiet (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Nordwest- und Nordostseiten der Gebäude so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 mindestens 35 dB. Im Nachtzeitraum muss eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches Altlast vorliegt (z.B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies entsprechende Anwendung. gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

8.5 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumper etc.) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

8.4 Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der

Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (Raumöffnungen von Aufenthaltsräumen der Nachbarbebauung) in Metern
45	3,4
50	6,7
55	12,4

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b, § 1a und § 9 Abs. 1a, § 202 BauGB)

.1 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 "Baumhecke" ist ein Kronentraufschutzstreifen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,20 m ist auf die private Seite der Grundstücksgrenze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszugänge sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1

1.2 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 "Hecke an der Schweriner Straße" ist ein 2,50 m breiter Heckensaum entlang der Hecke zu entwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Einfriedung mit einer Höhe vor 1,20 m ist auf die öffentliche Grünfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3 Die öffentliche Grünfläche Nr. 3 ist mit einem Spielplatz auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 1.4 In der öffentliche Grünfläche Nr. 4 "Baumquartier" ist ein Mulden-Rigolensystem anzulegen, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen und zwischenzuspeichern. Die Grünfläche ist mit 4 Bäumen und der

angrenzende Straßenraum ebenfalls mit 4 Bäumen in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 zu bepflanzen,

1.6 Die privaten Grünflächen Nr. 6 sind mindestens als Rasenflächen zu gestalten und zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Hecken und Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und

zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB) sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

1.7 lm Straßenraum sind 19 klein- bzw. schmalkronige Straßenbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 in Mulden-Rigolensysteme zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Für alle Straßenbaumpflanzungen gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstücksteilung angepasst werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10

1.8 Je Baugrundstück ist ein Obstbaum in der Qualität mindestens Halbstamm, 3 x v., StU 10/12 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Davon ausgenommen ist das WA 3. 1.9 Die mit einem Anpflanzgebot von Sträuchern belegten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Schnittheckengehölzen beidseitig jeweils entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Kirschlorbeer und nichteinheimische Nadelgehölze wie

1.10 Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser und Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB) Zur nachhaltigen Sicherung der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sowie deren Schutz vor Verdichtung und anderweitigen Schädigungen durch Baumaßnahmen sind die Grenzen der festgesetzten Grünflächen

Das auf den Planstraßen und Fußwegen anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt zum nördlichen Eckbereich des Plangebietes zu leiten und zu versickern. Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherbehältern

zu sammeln und für Bewässerung zu nutzen. Das darüber hinaus anfallende Regenwasser ist über nachweislich ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen ins Grundwasser zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ist erlaubnispflichtig und vor Baubeginn mit Detaillageplänen bei der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin anzuzeigen.

#### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

Lebensbaum sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

und der Flächen mit Erhaltungsgebot entsprechend zu sichern.

1.1 Fassadengestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V) Als Wandmaterial der Außenfassaden ist nur Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Die Außenwandgestaltung von Garagen ist der Material- und Farbwahl des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Außenfassaden von Doppelhäusern sind in ihrer Material- und Farbwahl einheitlich auszubilden.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 - bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen wie Zufahrten, Grundstückszuwegungen und Stellplätze.

und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mi

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von

maximal 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt

werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt

Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters

des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu

erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine

fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und

Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von

schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch

Sollten Bohrungen für die Installation von Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen oder Brauchwasserbrunnen geplant sein, sind diese vorab bei der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei

Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit

entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände

oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der

unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen muss die Austrittsöffnung

von Schornsteinen beim Einsatz fester Brennstoffe die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen

Der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des

Aufgestellt werden soll dieser durch eine nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für die Ermittlung von

Emissionen und Immissionen von Geräuschen zugelassene Messstelle. Alternativ kann der Nachweis durch eine

vom Verband der Materialprüfanstalten (VMPA) anerkannte Schallschutzprüfstelle oder durch Beratende

1.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a sowie § 9

In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 ist die Ausgleichsfläche "Grünland" mit einer Größe von 7.000

In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 ist die Ausgleichsfläche "Streuobstwiese mit einer Größe von

In der Gemarkung Wüstmark, Flur 1, Flurstück 50 sind auf der Ausgleichsfläche "Feldgehölz" mit einer Größe

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben

schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes sind 3 Lesesteinhaufen am Feldgehölz anzulegen und auf

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen im privaten und öffentlichen Raum sind nur

energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem

Licht (2.700 bis 3.000 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Eine nächtliche Dimmung

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die

bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Januar 2018) kann bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin

(BGBI. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

bzw. Reduzierung der beleuchteten Straßenlampen in den Nachtstunden ist umzusetzen.

Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben mit der Anzeige vorzulegen.

Schwerin gemäß §49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schriftlich anzuzeigen.

geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

in einem Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen.

Ingenieure für den Schallschutz im Städtebau erbracht werden

von 220 m² 4 Bäume und 81 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

August bis März, also den Zeitraum außerhalb der Brutzeit, zu beschränken.

3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

m² als extensiv bewirtschaftetes Grünland zu entwickeln.

6.000 m² als Streuobstwiese anzulegen.

1.8 Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

V. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

eingesehen werden.

zum 29. Februar zulässig.

Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, eingeholt werden.

Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

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

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigem Belägen herzustellen.

auszubilden. Bekiesungen und Schotterflächen sind unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 Baugb), HINWEISE

5. Zufahrten (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)

von dieser Regelung ausgenommen

oder bewegten Teilen sind unzulässig.

### 1.2 Dachgestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen Flachdächer zulässig. Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Für alle baulichen Anlagen sind nur unglasierte rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel bzw Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch bituminöse

Eindeckungen, nichtreflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig. Solar- bzw.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Neigung sowie ihrer Material- und Farbwahl Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszubilden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 2. Einfriedungen (siehe Nebenzeichnung) Landesplanungsgesetz mit Anfrage vom 22.11.2021 beteiligt worden. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dies gilt auch auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am

Als Einfriedungen im Vorgarten sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig. Die Die Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf Verwendung von Kirschlorbeer und Lebensbaum sind ausgeschlossen. Neben Hecken sind auch Holzzäune den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und Mauern für die Einfriedung im Vorgarten zulässig. Gabionenwände und Kunststoffzäune sind im Vorgarten wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 23.12.2021 durchgeführt. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Der Hauptausschuss hat am 06.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung Im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird für Einfriedungen eine maximale Höhe von beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. 0,80 m festgelegt. Dies gilt auf einer Länge von 2,00 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 zur

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind - mit Ausnahme der Einfriedungen nach den Grünordnerischer Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2023 Unbebaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Gehölzen und/oder Staud nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,

> dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 23.12.2022 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis zum 19.04.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI.

der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBL M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz

vom 26.06.2021 (GVOBI. M-V S. 1033) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

1.Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 114 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am

..... den Bebauungsplan Nr. 114 "Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen",

Hecken aus Laub- oder Klettergehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe max. 1,5 m). Standorte für Restmülldem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 03.03.2023 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Je Baugrundstück ist nur jeweils eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Das WA 3 ist

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen

Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.07.2023 von der Stadtvertretung beschlossen. Die

Der Oberbürgermeister 2. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ...... wird als richtig

(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

> (Siegel) Der Oberbürgermeister 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. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger am ...... in Kraft getreten. In der

Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und

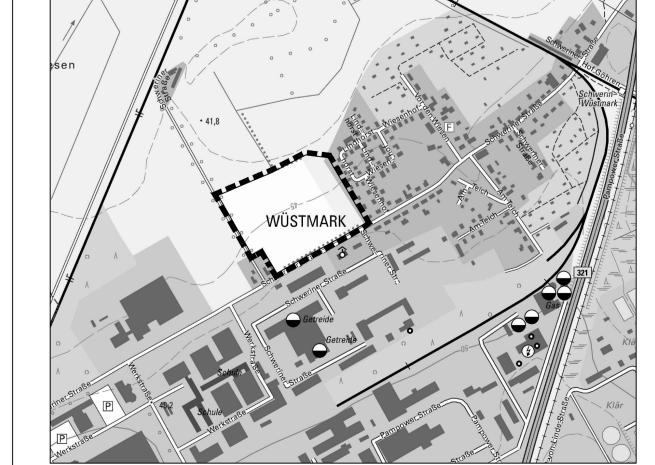
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215

(Siegel) Der Oberbürgermeister

BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB)



## ÜBERSICHTSPLAN



"Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen"