Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 31.98 - Krebsförden Dorfstraße -

Teil A - Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §3 BauNVO

- Reine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO

- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
- (1.2) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v.m. §§22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentliche Parkfläche
- F/R Fußgänger-/Radweg kombiniert
- Q Quartiersplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünfläche öffentlich
- Spielplatz
- K Fuß- und Radweg

6. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Anpflanzungen von Bäumen
- Baumfällung

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

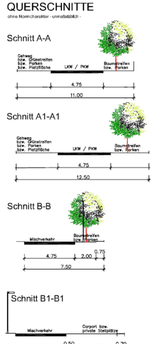
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- L Leitungsrecht zugunsten .....
- 25 - 48° Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs.4 BauGB

Kennzeichnung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorgesehene Anbindepunkte der Ver- und Entsorgungsmedien
- TW Trinkwasser
- SW Schmutzwasser
- RW Regenwasser
- FW Fernwärme
- G Gas
- E Elektro
- vorhandene unterirdische Leitung (Schmutzwasser zur Umverlegung)
- Schnittlinie der Straßenquerschnitte
- vorhandene Bebauung
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen Bestand
- Flurstücksbezeichnung
- A Baufeldbezeichnung
- Hecke/Gehölzgruppe
- Einstiegsschacht Abwasser
- WR I / 0,3 / 25-48° Nutzungsschablone

QUERSCHNITTE

(ohne Normcharakter - unverbindlich -)



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Absatz (Abs.) 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB),
§ 3 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind ausnahmsweise Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs 2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Für die eingeschossige Bebauung wird eine max. Firsthöhe von 9,0 m und für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 10,5 m über Oberkante des Erdgeschossfußboden (OKEF) festgesetzt.
Carports und Garagen dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.
Die OKEF darf max. 0,3 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) liegen.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Baufeld A sind Garagen und Carports nur in einem Rücksprung von mind. 2,0 m hinter der Baulinie zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren, straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 qm Grundfläche zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

1. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

20 % der Fläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Verkehrsgrün

Entlang der Planstraße A sind entsprechend der Planzeichnung Bäume aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

In der Planstraße B sind entsprechend der Planzeichnung, mindestens aber 1 Baum nach jedem 4. Stellplatz aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Quartiersplatz

Der Quartiersplatz ist entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen aus einer Art und Wuchsklasse der Pflanzliste 1 mit einer Qualität 3 x verpflanzt (x-) und 18 - 20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Baumscheiben

Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheiben darf 9 qm nicht unterschreiten. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material erhalten. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln oder Holzpflöcken dauerhaft vor Befahren zu schützen.

2. Private Grün

Je angefangene 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind.12 - 14 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Baumschutz
(§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit (i.V.m.) § 13 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V))

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:
-Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm
-mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen
-Pappeln und Nadelgehölze ab 80 cm Stammumfang.
Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen.
Die dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahme- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen (Qualität 3 x v., 18-20 cm Stammumfang, Hochstamm):

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2

Gehölze und Sträucher (Qualität 2 x v., Höhe 0,6-1,0m):

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Sarothamnus Scorparius	Besenginster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommers (LBauO M-V)

1. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Die von der Planstraße A ausgehenden Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von max. 4 m zulässig.

Die Parkstellflächen im öffentlichen Straßenraum sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).

Mind. 25 % der Fläche des Quartiersplatzes ist aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Öffentliche Stellplätze auf dem Quartiersplatz sind unzulässig.

2. Festsetzungen auf privaten Flächen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

Im Baufeld A sind als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Im Baufeld B und C sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie Pultdächer zulässig

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0-5°) zulässig.

In den Baufeldern A und B ist ausnahmsweise Ried zur Dacheindeckung zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Fassadengestaltung

Im Baufeld A sind für die Außenwandgestaltung nur rotes Mauerwerk und heller (Summe der Schwarz-/Buntanteile nach NCS (Natural-Color-System) unter 25%) Putz zulässig.

Die Außenwandgestaltung der Garagen ist im Material der Hauptgebäude auszuführen. Bei abweichendem Material sind Garagenwände ganzjährig mit immergrünen Pflanzungen zu beranken. Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

Carports sind nur als offenen Konstruktion aus Metall oder Holz zulässig. Carports mit mehr als einem Stellplatz sind dauerhaft mit immergrünen Pflanzungen zu beranken.

Zufahrten, Wege und Stellplätze

Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).

2.2 Einfriedungen

Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, Zäune und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,4m zulässig.

IV. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz
(§ 9 Abs.6 BauGB)

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz) der Fund oder die Fundstelle unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu benachrichtigen. Um Verzögerungen zu vermeiden, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter **III. Örtliche Bauvorschriften** getroffenen baulichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GVOBl M-V S. 369) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 23.06.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.98 "Krebsförden Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.07.1998
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.07.1998 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anlage vom 24.02.2000 beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 29.10.1998 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 04.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2003 bis zum 24.04.2003 öffentlich ausgelegen.Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

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

Schwerin, ... Siegel .....
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.06.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2003 gebilligt.

Schwerin, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

5. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

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

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr.31.98
Krebsförden Dorfstraße

Maßstab:1:1000

Stand:Mai 2003