

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

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



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 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 25.07.2014 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Anfrage vom 22.10.2014 beauftragt 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 22.10.2014 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger örtlich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

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

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

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

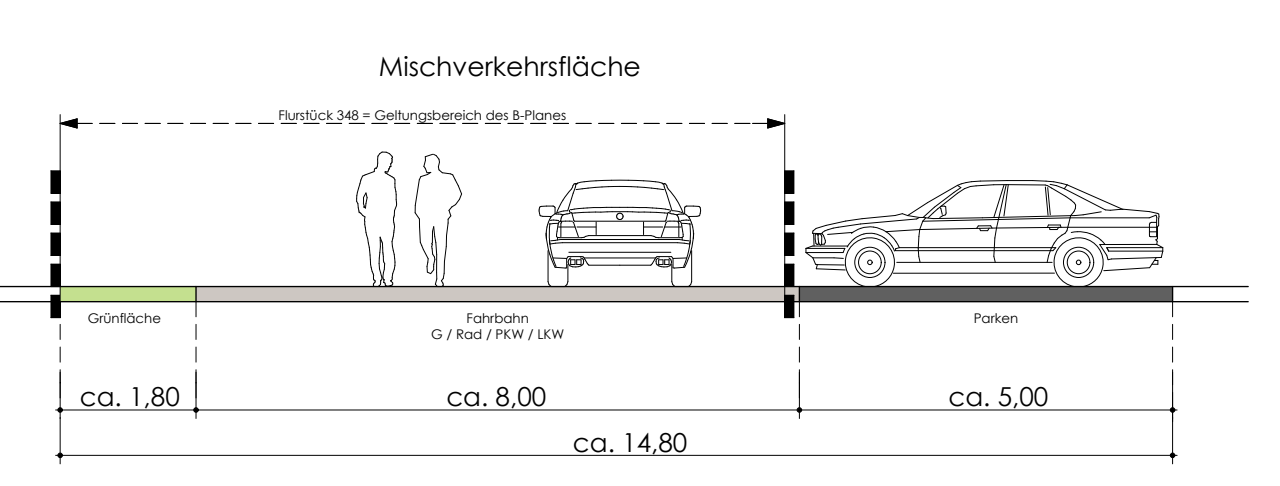
Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

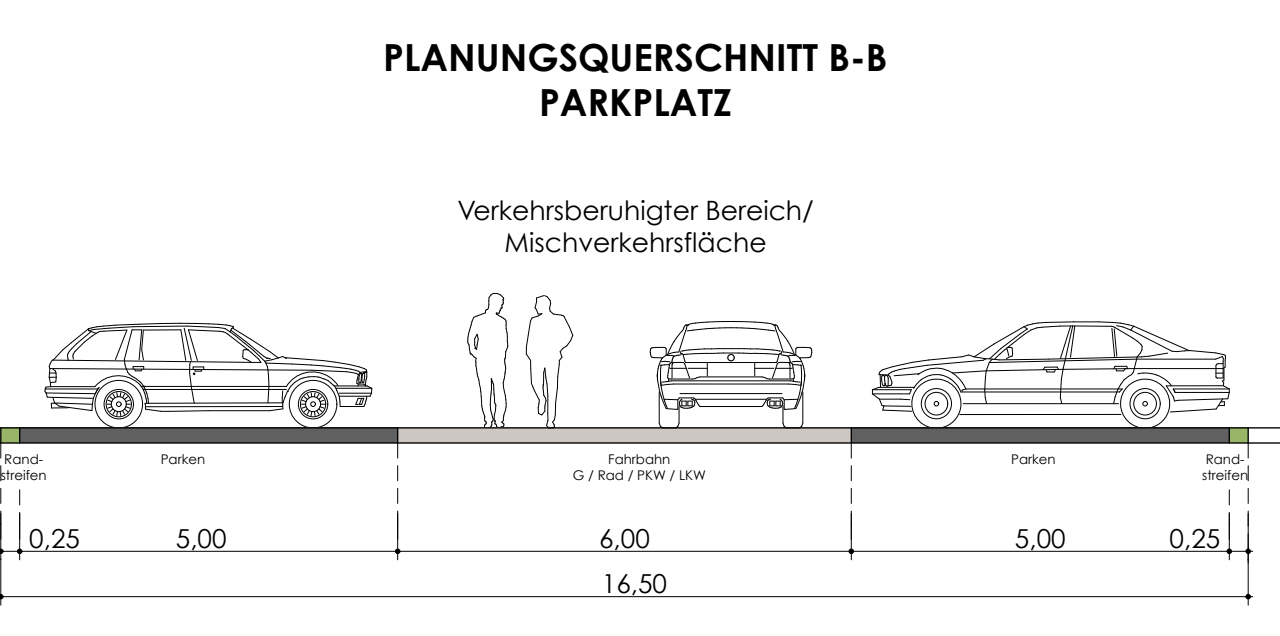


BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

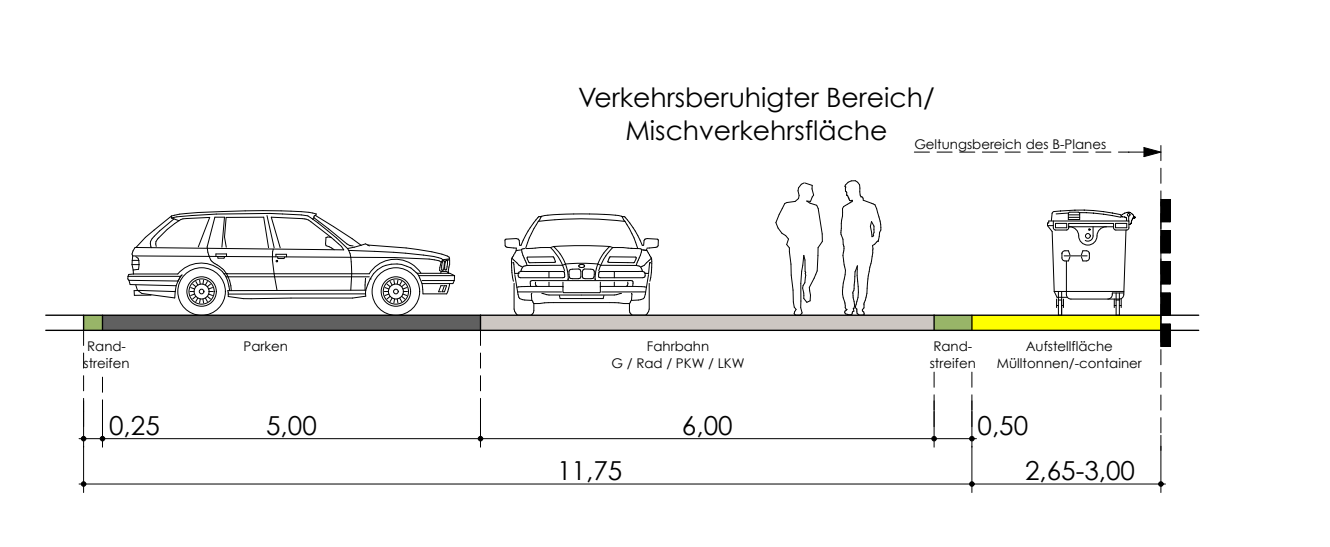
BESTANDSQUERSCHNITT A-A RATZBURGER STRASSE



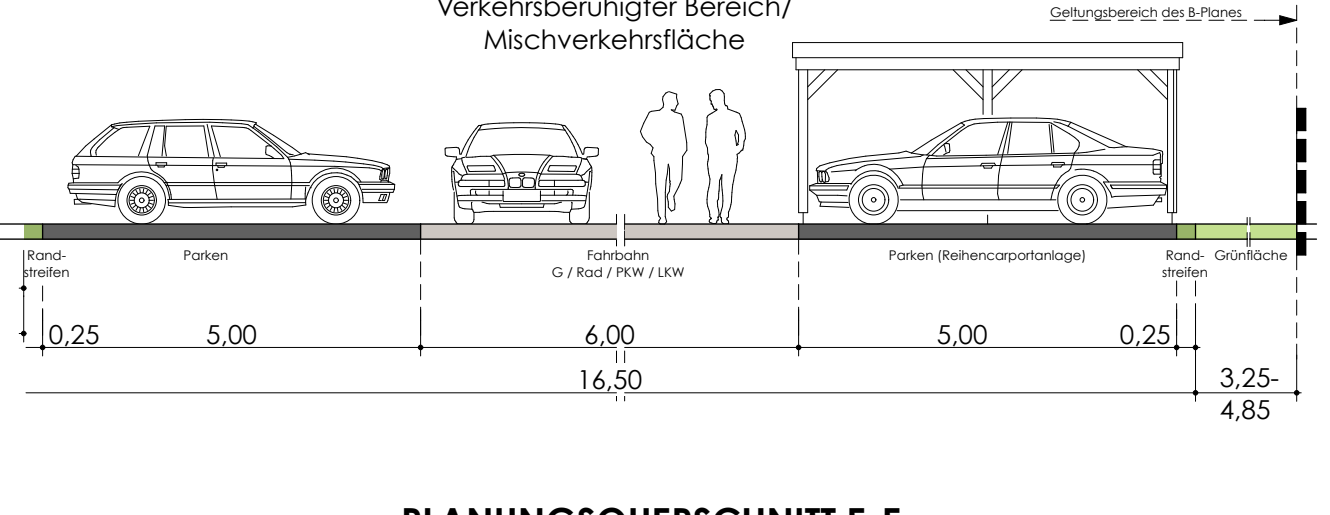
PLANUNGSQUERSCHNITT B-B PARKPLATZ



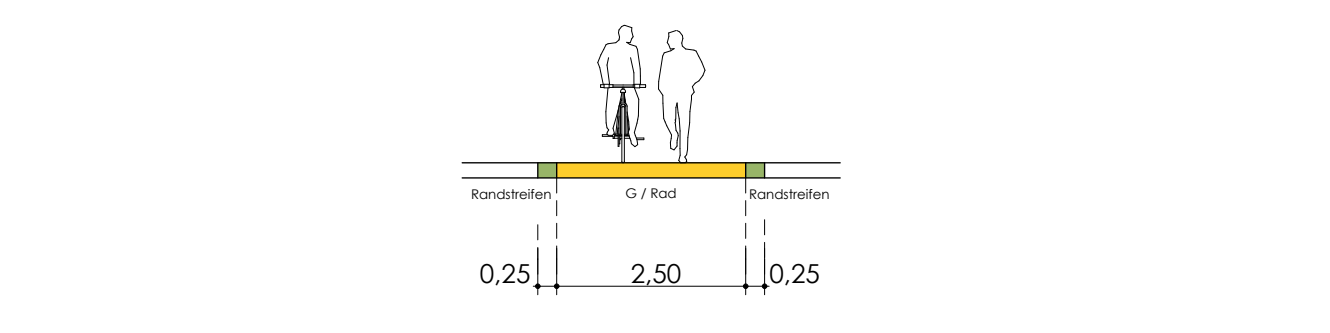
PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



PLANUNGSQUERSCHNITT D-D



PLANUNGSQUERSCHNITT E-E



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
0.4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
o	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
P G/R	Straßenbegrenzungslinie	
P	Privater Geh- und Radweg	
P	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
o	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB		
o	Abfall / Wertstoffsammelstelle	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB		
o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 a BauGB
o	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 b 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
HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
o	unterirdische Leitungen	
o	oberirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
P	private Grünflächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
o	Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
SI - GM	Stellplätze zugunsten des Getränkemarktes (Flurstück 353)	
SI (Ca)	Stellplätze als Reihencarportanlage	
SI	Stellplätze, nicht überdacht	
G F L V+E GM ALLG	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gehrecht Fahrecht Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Müllfahrzeuge 261 Achslast) zugunsten des Getränkemarktes (Flurstück 353) zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 (1) 21 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. 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	Nutzungsschablone	
o	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
o	Flurbezeichnung	
o	Flurstücksbezeichnung	
o	Flurstücksgrenze	
o	Höhenspunkt - Höhensystem HN76	
o	vorhandene Gebäude	
o	zukünftig entfallende Gebäude	
o	vorhandener Baumbestand Art, Stamm-, Kronendurchmesser	
o	zukünftig entfallender Baumbestand Art, Stamm-, Kronendurchmesser	
o	geplanter privater Spielplatz	
o	vorhandene Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Abwasserleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Fernwärmeleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Erdgasleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Elektroleitung (nachrichtlich)	
o	vorhandene Telekommunikationsleitung (nachrichtlich)	
o	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
o	vorgeschlagene Grundstücksbebauung	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
§ 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 Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die oberirdischen Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig (Ausnahme sh. Pkt. 4). Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
Carports sind nur im Bereich der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig.
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Das gilt nicht für Fahrschulbetriebe oder sonstigen untergeordnete Dachaufbauten (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen etc.).
Als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Privatstrasse.
Mindesthöhe der vertikalen massiven Wand: mind. 2,20 m
Tiefe des Daches: 5,0 m
Materialkennwert: R_v ≥ 25 dB, beidseitig absorbierend
- 2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 (1) 24 BauGB
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem nach hinten (Südlich) und nach oben geschlossenen Carport zu überbauen.
Mindesthöhe der vertikalen massiven Wand: mind. 2,20 m
Tiefe des Daches: 5,0 m
Materialkennwert: R_v ≥ 25 dB, beidseitig absorbierend
- 3. Maßnahmen zur Nutzung von Wärme**
§ 9 (1) 23a BauGB
Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist nur der Bezug von Fernwärme aus dem städtischen Leitungsnetz zulässig.
- 4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 (1) 11 BauGB
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9 (1) 21 BauGB
Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z.B. Erdkabel, Fernwärmeleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der örtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

II. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

- 1. Minimierungsmaßnahmen**
- 1.1. Artenschutz**
Die Fällungen der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Früh- 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 Höhlenbiber und zwei Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand des Plangebietes anzubringen.
Nach Fertigstellung der Hochbauten sind vier Nistkästen für Gebäudebräuter an den geplanten Gebäuden anzubringen.
Für die Nistkästen wird eine jährliche Kontrolle, Reinigung und ggf. Ersatz über einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.
- 1.2. Grundwasserschutz**
Der Schutz des Grundwassers ist durch Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III B zu gewährleisten.
- 2. Kompensationsmaßnahme**
A1 - Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes
Es sind 6 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm (SH 18-20 cm, 3x v. m.B.) zu pflanzen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibeck und Bindung.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist über einen Zeitraum von 3 Jahren zu gewährleisten.
Pflanzliste:
Pyramiden-Hainbuche - Carpinus betulus 'fastigiata'
Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Cleveland'
Vogel-Kirsche - Prunus Avium 'Plena'
- 3. Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen oder als sonstige Pflanzflächen auszubilden und zu unterhalten.
- 4. 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 qd m, Qualität Pflanze mit 3-4 Trieben) zu begrünen.
Dachflächen von Carportsanlagen sind extensiv mit Arten des Vegetationspaketes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm zu begrünen.
- 5. Ersatzpflanzungen**
Für die festgesetzten Pflanzgebote sind bei Abgang dauerhaft Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bodendenkmalchutz**
§ 11 DöSchG 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 DöSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbal mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- 2. Bauökologie**
(Hinweis)
Zur Ausleuchtung des Außenbereiches des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdrucklampen) zu verwenden.
- 3. Trinkwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Schwerin. Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i.V. mit Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS Meckl.-Vorp., GLNr. 753-2/9) im Trinkwasserschutzgebiet III B verboten.
Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung werden nicht in Aussicht gestellt.
Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RSWag) zu erfolgen.
Die Gründungsohle der Gebäude (UK Fundament) muss über dem höchstmöglichen Grundwasserstand des jeweiligen Grundstückes liegen. Dies ist nachzuweisen.
- 4. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreten weiteren Leitungsbestandes muß bei Erdarbeiten gerechnet werden.
- 5. Fernwärmeversorgung**
Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverorgungsgebiet.
- 6. Alltasten**
Alltasten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Asbestvergrünungen festgestellt werden, ist dies für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Alltasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
- 7. Munitionsfunde**
Sollten bei Bodenarbeiten kompromittverfärbende Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereingungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.
- 8. 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 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.
- 9. Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt III. diese Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 10. Gehölzschutz**
Während der Bauausführung ist an den Gehölzen außerhalb der Baufelder ein Einzelstammschutz (2 hohe Böhlen) anzubringen.
Die Siedlunghecke im nördlichen Plangebiet ist durch Aufstellung eines Schutzzaunes (2 m Höhe) während der Bauausführung zu sichern.



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 90.14/2 "WOHNQUARTIER AM ROSENHAIN"

ENTWURF M 1:500