SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43.03 "WARNITZ - WIESENGRUND"

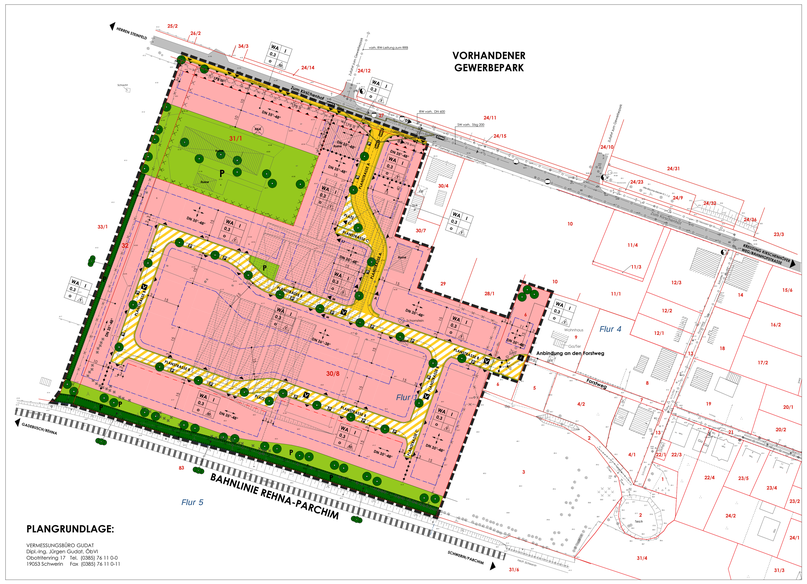
WESTLICH DES FORSTWEGES, NÖRDLICH DER BAHNLINIE SCHWERIN-REHNA, SÜDLICH DER STRASSE ZUM KIRSCHENHOF - GEBIET DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gemarkung Warnitz - Flur 1 + 4
Flurstücke : 30/8; 31/1; 32; 27 (Straße) anteilig, 6 anteilig

MASZSTAB 1:1000



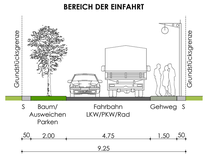
PLANGRUNDLAGE:

VERMESSUNGSBÜRO GUDAT
Dipl.-Ing. Jürgen Gudat, ÖbVI
Obotritenring 17 Tel. (0385) 76 11 0-0
19053 Schwerin Fax (0385) 76 11 0-11

PLANUNGSQUERSCHNITTE

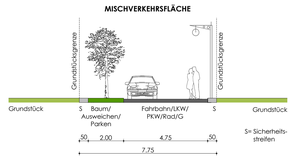
PLANUNGSQUERSCHNITT A

BEREICH DER EINFAHRT



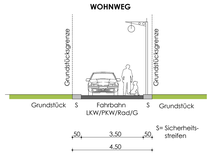
PLANUNGSQUERSCHNITT B

MISCHVERKEHRSFLÄCHE



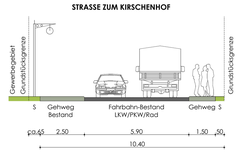
PLANUNGSQUERSCHNITT C

WOHNWEG



PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITT D

STRASSE ZUM KIRSCHENHOF



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
PLANZEICHEN		
I. **FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**		
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		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16,17,19 BauNVO
I	Anzahl 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
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung	
VERKEHRSFLÄCHEN		
§ 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Grundstückseinfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		
§ 9 (1) 15 BauGB		
Ö	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
§ 9 (1) 20 und 25.25a BauGB		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise innerhalb von Baugebieten	§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
II. KENNZEICHNUNG		
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 und (5) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
35° - 48°	Dachneigung	
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
30/8	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
H=80	Höhenpunkt - Höhensystem HN	
	zukünftig entfallender Baum	
	zukünftig entfallende Gebäude	
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (nachrichtlich)	
	vorh. Zaunführung	
	Abbruch vorhandener Zäune	
	Abbruch vorhandener Stützwände	
	Kennzeichnung eines Auffüllbereiches	
	Abwasser (nachrichtlich)	
	Elektrizität (Trafo-nachrichtlich)	
	Gas (nachrichtlich)	
	Wasser (nachrichtlich)	

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. **Gebäudehöhen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude darf 9,5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Strasse.
Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Traut- und Firsthöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden, wenn die konkrete Höhensituation des Geländes dies erfordern sollte.

3. **Überbaubare Grundstückflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4.0m und in einer Tiefe v. höchstens 1,5m sowie einer Höhe von einem Geschoß auch mit Schrägdach bzw. Zwerchgiebel.

4. **Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nördlichen Aussenbauteile der Gebäude an der Strasse "Zum Kirschenhof" gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 auszubilden.
Fenster von Schlafräumen an den nördlichen Gebäudeseiten an der Strasse "Zum Kirschenhof" sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernacht-ungsräume in Beherbergungsstätten, Unter-richtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§7 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 13 Abs. 4 Hud'SchG M-V)

1. **Öffentliche Grünflächen**
Verkehrsgrün
Laut Planzeichnung Teil A sind 26 Bäume (Ersatzpflanzung) entlang der Straßen zu pflanzen.
Die Pflanzung der Bäume erfolgt mit 24 Hainbuchen (Carpinus betulus) und 2 Winterlinden (Tilia cordata)-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, 2,2 m Kronenansatz, Dreiböck.
Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m2 nicht unterschreiten.
Die Baumstandorte sind gegen Befahren zu sichern.

2. **Private Grünflächen (Ersatzpflanzungen)**
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
Für die Gehölzabnahme (70 Pappelhybride) sind die nachfolgend genannten Baum- und Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes bindend.
Anlage von 8 bis 13 m breiten privaten Grünflächen (2.439 m2) auf den Wohngrundstücken (Flurstück 30/8) entlang der Eisenbahnlinie. Es sind 18 Bäume (Pflanzliste A) und 200 Sträucher (Pflanzliste B) zu pflanzen. In dieser privaten Grünfläche sind bauliche Maßnahmen und Befestigungen verboten. Auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Eisenbahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Weiterhin sind 3 Bäume (Pflanzliste A) auf dem Flurstück 6 sowie 7 Bäume (Pflanzliste A) im Plangebiet zu pflanzen.
Anlage von 3.450 m2 privater Grünfläche auf dem Flurstück 31/1. Hier sind 8 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) zu pflanzen.
Anlage von 890 m2 privater Grünfläche auf dem Flurstück 32. Hier sind 7 Stück Laubbäume (Pflanzliste A) und 250 Sträucher (Pflanzliste B) als Hecke anzulegen.

3. **Pflanzlisten**

3.1 **Allgemeines**
Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn der Baum oder das Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.
Alle Pflanzungen sind ausdauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

3.2 **Pflanzlisten**

Liste A: Baumpflanzungen (43 Stück)

Qualität: Heister - Solitär mit Ballen, 3 x verpflanzt, mit 3-4 Grundstämmen, Höhe 200-250 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste B Sträucher für den privaten Bereich (450 Stück)

Qualität: mind. 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa - Arten	Wildrosen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 **Fassadengestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
Als Wandmaterial der Außenfassade ist nur Mauerwerk, Putz und Holz zulässig.
Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig pflanzlich zu beranken.
Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

1.2 **Dachgestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
Als Neigung der Dachneben flächen sind 17 - 70° zulässig.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0 - 5°) zulässig.
Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17 - 70° werden Pfannen in rot, rot-braun, anthrazit oder schwarz als Dacheindeckung vorgeschrieben.

2. **Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Hecken dürfen im Mittel max. 1.2 m hoch sein. Zäune und Mauern max. 0,90 m.
Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Grundstückseinfriedungen max. 0,70 m hoch sein.
Die an der Bahnlinie liegenden Grundstücke sind im rückwärtigen Bereich zur Bahn hin einzuzäunen bzw. abzugrenzen.

3. **Sichtschutzanlagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Freistehende Müllgefäße bzw. Müllgefäßschränke sind zur Straßenseite mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

4. **Einfahrten/Verkehrsgrün**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenböume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... im Stadtanzeiger erfolgt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am ..... durchgeführt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

5. Der Hauptausschuss hat am .....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Vermessungs- u. Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

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

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

9. 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.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

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

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Landeshauptstadt Schwerin, ...
Oberbürgermeister

Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodenerkmäler)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 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 Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden .

Bauökologie
(Hinweise)
Zur Beleuchtung des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes normale Glühlampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht zu verwenden.

Trinkwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB .
Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i.V.m. Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I-IIIB verboten.
Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung können ggf. auf Antrag nur innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB nach Prüfung des Einzelstandortes und der hydrologischen Verhältnisse erteilt werden.

Leitungsrechte und Versorgungsleitungen
(§ 9 Nr.13 und Nr. 21 BauGB)
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nicht dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

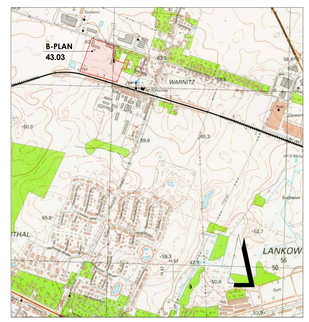
Hinweis zum gekennzeichneten Auffüllbereich
Auf dem Flurstück 31/1 (ehemalige Kiesgrube) sind Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken, Holz und Gartenabfällen etc. vorgenommen worden.
Baumpflanzgruben sind auf eine Aushubtiefe von max. 0,60 m zu beschränken.

Verstöße gegen Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Nach § 84(1) 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textl. Festsetzungen des III. Teils (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) dieses Planes verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EAG- Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 Nr. 3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.03 "Warnitz - Wiesengrund" der Landeshauptstadt Schwerin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

SATZUNGSBESCHLUSS

BEARBEITUNGSSTAND: 11.01.2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 43.03
"WARNITZ - WIESENGRUND"

11/01/2006