

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe"



Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschosse als zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als höchstens	§ 16 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
0,25	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
3. Bauweisen, Bauformen, Garagen		
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		§ 22 BauNVO
Baugrenze		§ 23 BauNVO
Baulinie		§ 23 BauNVO
4. Flächen für Sport- und Spielanlagen		
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
5. Verkehrsflächen		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Private Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien	
F	Fußweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
6. Flächen für Verkehrsanlagen		
	Trabestation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
7. Flächen für Wald		
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
8. Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
9. Grünflächen		
	Parkanlage	
10. Baulinien, Nutzungsregeln, Maßnahmen		
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsbefehl für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
II. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
III. Nachträgliche Übernahmen		
D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	
	Landschaftsschutzgebiet	
	Geschützter Landschaftsbestandteil	
	Gewässerschutzstreifen	
IV. Darstellung ohne Normbezüge		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Abriss	
	Geplantes Funktionsgebäude, Landesregalstraße, Fauler See	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
	Schnittlinien der Straßenquerschnitte	
	Zukünftig entfallender Baum	
	Baufeldbezeichnung	
Regelquerschnitte		
	Schnitt A-B	
	Schnitt B-C	

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tanstellanlagen) nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) mit maximal 0,5 m festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Gartengerätehäuser sowie Gartenpavillons mit einer Gesamtgrundfläche bis 9 m² sowie Einfriedungen zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für offene Stellplätze.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Baufeldes 3 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen sind geringfügige Erweiterungen bzw. Ergänzungen der bestehenden baulichen Anlagen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Erhaltungsbefehl von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Feucht- und Gehölzbiotope sind vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i. V. mit § 2 LWaldG

Der Wald ist entsprechend seiner natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

7.3 Pflanzgebote innerhalb privater Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

Entlang der mit E1 gekennzeichneten südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes ist auf den Baufeldern Nr. 1, 4, 2, 5 und 2, 6 als Grundstücksgrenze eine 0,5 m breite einreihige Formhecke anzulegen und dauerhaft in einer Schnitthöhe von 1,2 m zu unterhalten. Es sind Heckpflanzungen der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) reihig in einem Abstand von 0,3 m zu pflanzen.

Entlang des Schleifmühlenwegs sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 6 Hochstämme der Art Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Maßnahme E3 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/4, Flur 2, Gemarkung Wittenforde) wird den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E3 ist die Ausbildung einer arten- und strukturreichen Freizeitanlage mit Überschneidung auf einer Fläche von 8.000 m². Je 100 m² Plangebiet sind jeweils 10 Gehölze der Pflanzliste A sowie 40 Gehölze der Pflanzliste B anzupflanzen. Auf 30% der Gesamtfläche ist die sukzessive Eigenentwicklung zuzulassen. Die Gesamtbreite der etwa alle 15 bis 100 m unterbrochenen Feldhecke hat 16 m zu betragen. Die Hecke einschließlich des Krautsaumens ist wilderisch einzuhäufen.

Die Maßnahme E4 außerhalb des Plangebietes (Flurstück 72/4, Flur 2, Gemarkung Wittenforde) wird den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet. Entwicklungsziel der Maßnahme E4 ist die Ausbildung einer Allee entlang von Wirtschaftswegen innerhalb der Ackerflächen. Dazu sind Hochstämme der Art Sandbirke (*Betula pendula*) im Umfang des im Baumwertgutachten ermittelten Gehölzbedarfes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Pflanzqualitäten Gehölzarten

Für die Pflanzgebote inner- und außerhalb des Plangebietes werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt, SU 16-18 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 175/200 cm
- Heckerpflanzen, Höhe 80 - 100 cm
- Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 bzw. 150 - 200 cm
- Jungpflanzen, 2-jährig bewurzelte Ausläufer, Höhe 80 - 100 cm.

Für die Anpflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich standortstreuende Arten mit Herkunftsnachweis aus Arten der Pflanzliste zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baufeldern 1.1 bis 1.4 ausschließlich Walddächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptdachflächen zwischen 15 und 40° zulässig.

In den übrigen Baufeldern sind ausschließlich Pultdächer mit einer zulässigen Neigung der Hauptdachflächen zwischen 10 und 30° zulässig.

Als Dachdeckung sind ausschließlich schwarze und anthrazitfarbene, unglasierte Dachsteine zulässig. Bei Pultdächern ist als Dachdeckung auch Zinkblech zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in Form, Neigung, Eindeckung und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwandgestaltung heller Putz oder rotes bis rotbraunes und weißes Mauerwerk zulässig.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Carports sind nur als offene Konstruktionen aus Metall oder Holz zulässig.

Die Außenwandflächen von Garagen sind in Material und Farbgebung einheitlich mit den Hauptgebäuden zu gestalten.

Grundstücksein- und -zufahrten dürfen ein Breite von 4,50 m nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste und Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

1.5 Ausnahmen

Die Nr. 1.1 bis 1.4 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten nicht für das Allgemeine Wohngebiet auf dem Baufeld 3.

III. Hinweise

Bodenmerkmale

Wenn während der Erdbearbeitung Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Landesämter für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Meldung.

Baudenkmale

Bauliche Veränderungen an denkmalgeschützten Anlagen und deren Umgebung bedürfen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M - V der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Schallimmissionen

Im Pflanzgebiet befindet sich das Vereinsportgelände der Kanurenngemeinschaft die den Faulen See als Landesregattastrecke nutzt. Von den in der Regel sechs mal pro Jahr stattfindenden Kanu-, Ruder- und Drachbootregatten können Lärmbeeinträchtigungen für benachbarte Wohngebiete ausgehen, die über den Immissionsrichtwert der 11. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) liegen. Gemäß deren Bestimmungen sind die Regatten wegen ihrer geringen Häufigkeit als seltene Ereignisse einzustufen und danach als zumutbar anzusehen.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Nr. 1 bis 6 dieser Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften 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) letzte Änderung v. 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. S. 488, ber. S. 612) letzte Änderung vom 16.12.2003 (GVBl. S. 650) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 24.10.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.11.2006 erfolgt.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 28.09.2005 beteiligt worden.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.12.2005 durchgeführt worden.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2005 unterrichtet worden und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

6. Der Hauptausschuss hat am 24.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

7. 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 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

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

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

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

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

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

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 _____ 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einsichtsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeister

Anlage 2

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg / Am Sportplatz Paulshöhe"

0 10 50 100
M : 1000