

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 31.98 "Krebsförden Dorfstraße" 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung

ENTWURF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

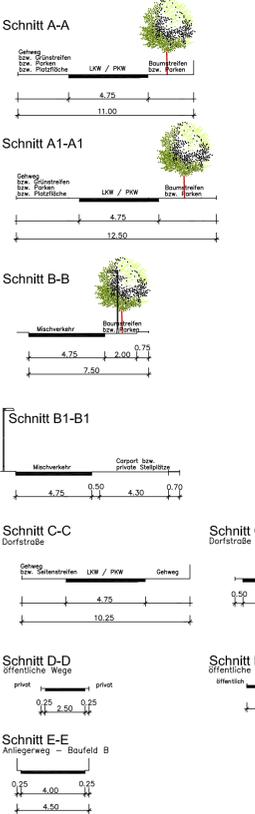
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §3 BauNVO
 - Reine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. §16 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v.m. §§22 und 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
 - △ nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche privat
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsbenutzter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußgänger-/Radweg kombiniert
 - Quartiersplatz
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
 - Grünfläche öffentlich
 - Spielplatz
 - Fuß- und Radweg
- 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Planänderung §9 Abs.7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauGB
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Leitungsrecht zugunsten
 - 25 - 48° Dachneigung §86 LBauO M-V i.v.m. §9 Abs.4 BauGB

Kennzeichnung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorgesehene Anbindungs- und Versorgungsmedien
- 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
- Baufeldbezeichnung
- Hecke/Gehölzgruppe
- Einstiegsschacht Abwasser
- Nutzungsschablone

QUERSCHNITTE

ohne Normcharakter - unmaßstäblich



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz (Abs.) 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 3 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BaunVVO))
 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind ausnahmsweise Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.
- 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 Erdgeschossfußbodens (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.
- 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.
- 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)

- 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 (v.) 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 Holzpflocken dauerhaft vor Befahren zu schützen.
- Privates 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.
- 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 Befreiungsbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

III. Pflanzliste 1

- Baum- und Strauchpflanzungen (Qualität 3 x v., 18-20 cm Stammumfang, Hochstamm):
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirne |
| 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 | Eingriffeliger Weißdorn |
| Salix caprea | Salweide |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Sarothamnus scorpiurus | Besenginster |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |

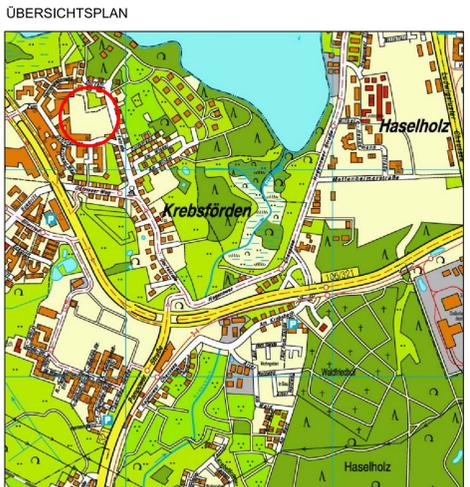
III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V))

- 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 wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).
 Mind. 25 % der Fläche des Quartiersplatzes ist aus wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen. Öffentliche Stellplätze auf dem Quartiersplatz sind unzulässig.
- 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 Putzdächer 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 offene 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 wasser-durchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflastersteinen mind. 25 %).

IV. Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 31.98 werden mit der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.
- 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 textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.



Bebauungsplan Nr.31.98 "Krebsförden Dorfstraße" 1. Änderung

ENTWURF