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

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
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- 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 privat
- 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
- F/R — 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
- 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 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

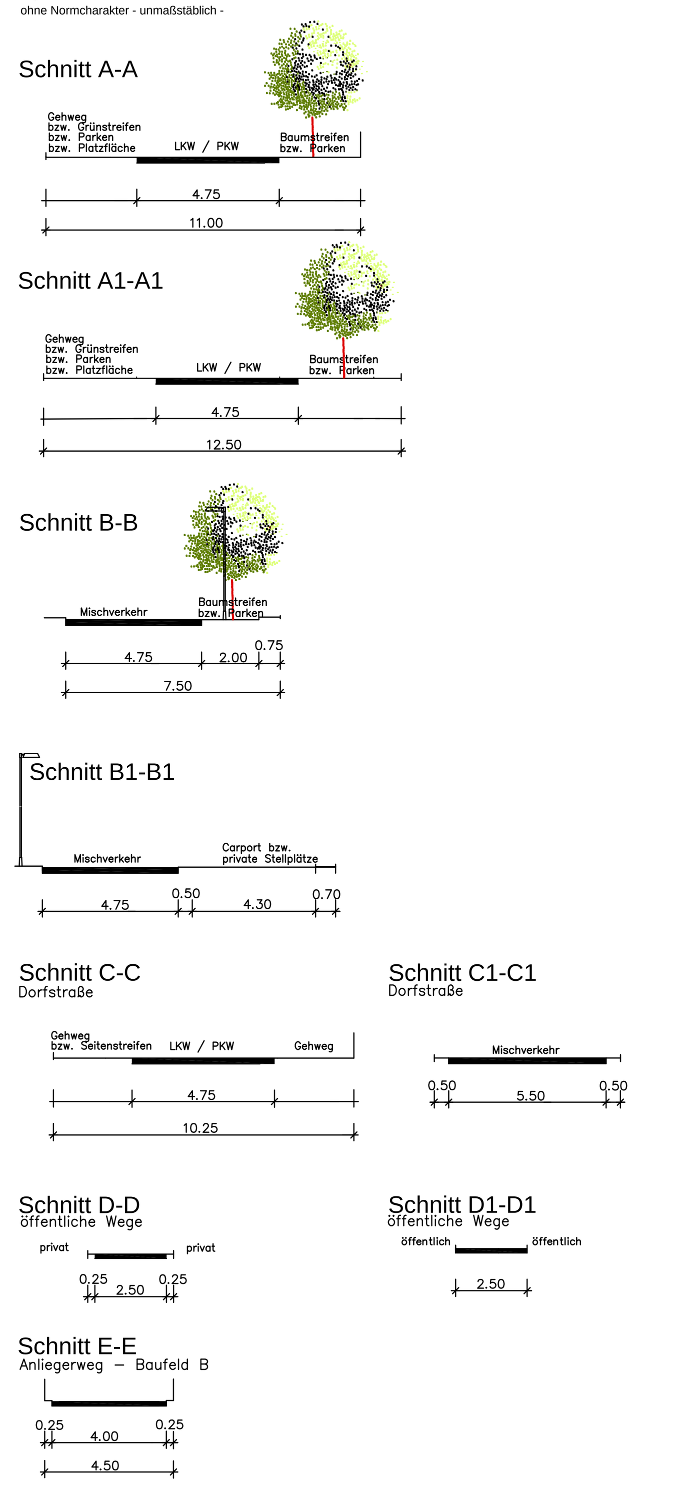
Kennzeichnung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- 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
- 30/1 — Flurstücksbezeichnung
- A — Baufeldbezeichnung
- Hecke/Gehölzgruppe
- Einstiegsschacht Abwasser
- Nutzungsschablone

WR	I
0,3	
ED	25-45°

QUERSCHNITTE

ohne Normcharakter - unmaßstäblich -



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 angenzenden 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 (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 Holzpflöcken dauerhaft vor Befahren zu schützen.

2. 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.

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 aufgrung 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
Sarothammas 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 Baufeldem 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 Außenwandgestalltung 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.

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.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2011 (BGBI. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am.................die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 31.98 „Krebsförden - Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) als Satzung :

VERFAHRENSVERMERKE

1. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen worden.

   Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planänderung betroffen sein können, sind mit Schreiben vom 30.05.2012 beteiligt worden.

   Der Hauptausschuß hat am .... den Entwurf der Planänderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Stadtvertretung hat die Begründung zur Bebauungsplanänderung gebilligt.

   Landeshauptstadt Schwerin ....
   Die Oberbürgermeisterin

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

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

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Landeshauptstadt Schwerin ....
   Die Oberbürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der die Planänderung 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ………........... in Kraft getreten.

   Landeshauptstadt Schwerin ....
   Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr.31.98 "Krebsförden Dorfstraße"
1.Änderung

Maßstab:1:1000

Stand: September 2012