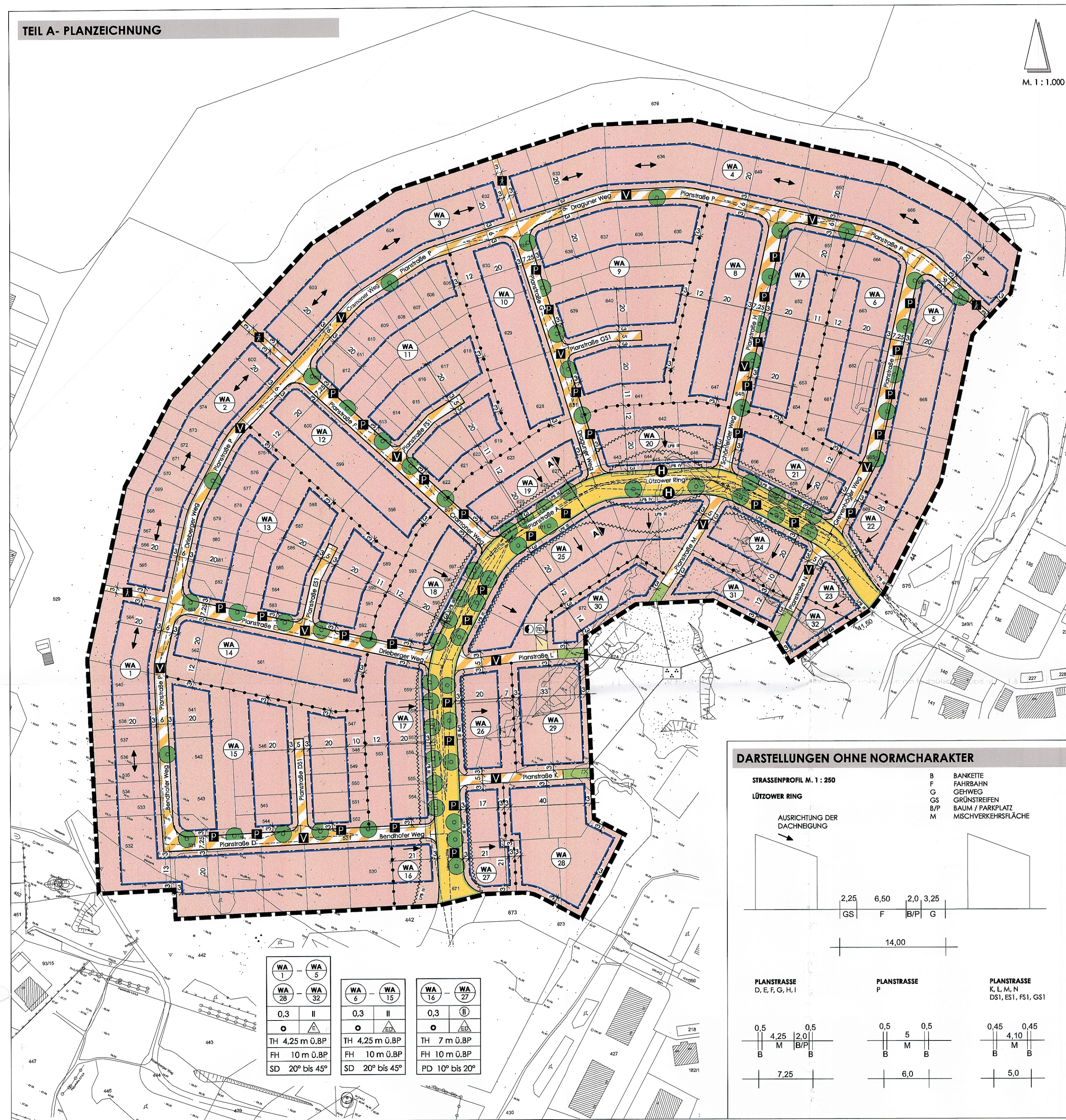
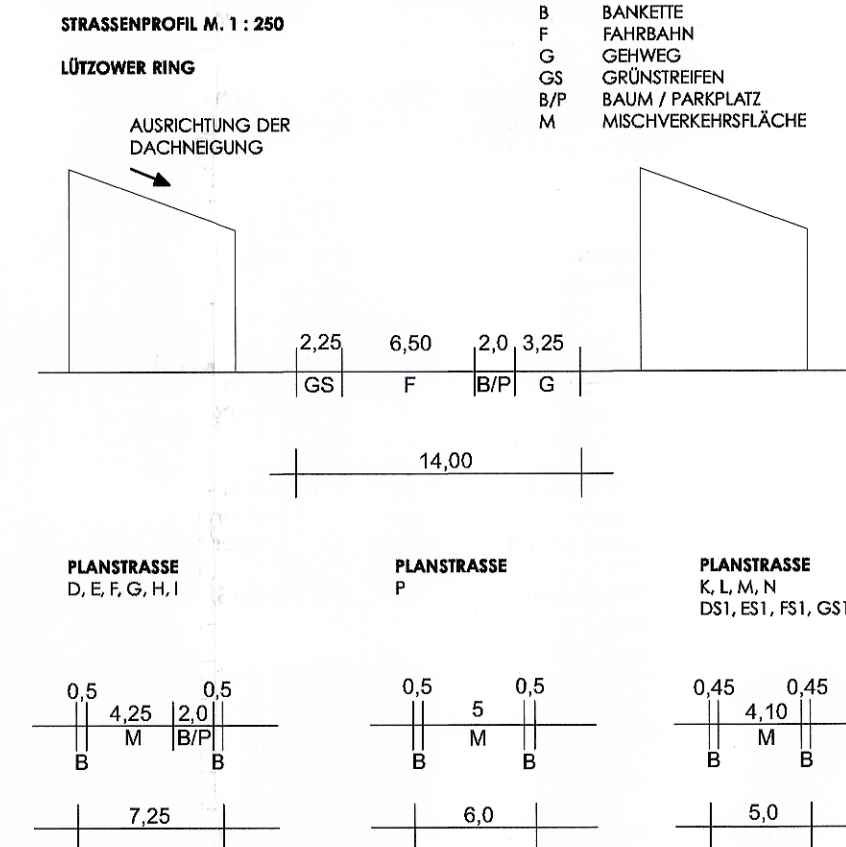


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14.91.01 "SCHWERIN - FRIEDRICHSTHAL"

TEIL A- PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO	
WA	Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO	
0,3	Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH 0,8P	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
TH 0,8P	Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
△/△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
—	Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Parkplatz
—	Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

—	Fläche für Versorgungsanlagen
—	Elektrizität / Telekommunikation

6. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

—	Öffentliche Grünflächen
—	Parkanlage / -weg

7. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

—	Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
---	-----------------------------------

8. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

—	Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
---	--

9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO

PD	Pultdach	→	Ausrichtung der Dachneigung
SD	Satteldach	↔	Firstrichtung
10° bis 20°	Dachneigung für Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß		

10. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe, örtliche Bauvorschriften)
—	11. Darstellungen ohne Normcharakter
H	Bushaltestelle
530	Flurstücksnummern
—	Flurstücksgrenzen
—	Bemaßung (Angaben in Meter, Abweichungen können im Rahmen des Vollzugs der Bauleitplanung zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Bemaßung der Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen)
—	Sichfelder
—	Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt die Oberkante der grundstücksschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstücksschließenden Straße zugewandt ist.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO).

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

4.1 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 4,25 m ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 7 m sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109¹⁾: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:

R'wres = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III

R'wres = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Wohn- und Schlafräume auf der larmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

1) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltpolitik, Am Pöchlitz 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Je Straße ist die gleiche Laubbäumezahl zu pflanzen.

6.3 Die festgesetzten, anzupflanzenden Bäume in der Planstraße P dürfen bis zu jeweils 5 m beidseitig ab dem festgesetzten Standort auf der bestimmten Straßenseite verschoben werden.

6.4 Für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des Geltungsbereichs sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V)

7. Dächer

7.1 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 15 und 28 bis 32 sind mit unglasierten, roten oder rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.

7.2 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit unglasierten, anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech in Grautönen zu gestalten.

7.3 Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

7.4 Solarmodule auf dem Dach sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche anzubringen.

8. Fassaden

8.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6, 9 und 10, 13 und 14 und 28 bis 32 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten.

8.2 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 7 und 8, 11 und 12, 15 sind als Putzfassade mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht unterschreiten.

8.3 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.

8.4 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden können auch mit Vollholz (Bretter oder Profilhölzer) gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes. Holzfassaden sind mit einem transparenten Anstrich zu gestalten, der die Farbe des Holzes nicht maßgeblich verändert.

9. Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgesch. (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,50 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.

10. Freiflächen und Einfriedung

10.1 Mindestens 30 v. H. der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

10.2 Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.1 "Schwerin-Friedrichsthal" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B.

10.3 Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind als freiwachsende Hecken zu gestalten.

10.4 Auf den Baugrundstücken sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet "Friedrichsthal" für die Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin.

IV Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Begriffsdefinition:

2.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

2.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

2.3 Vollgeschosse (§ 2 (6) BauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

2.4 Hellbezugswert
Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer 7.2) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beteiligt 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Hauptausschuss hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht abgeklärt und verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den Siegel

.....
Vermessungs- und
Geoinformationsbehörde

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Schwerin, den Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsblich 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 Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel

.....
Der Oberbürgermeister



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14.91.01 "SCHWERIN-FRIEDRICHSTHAL"

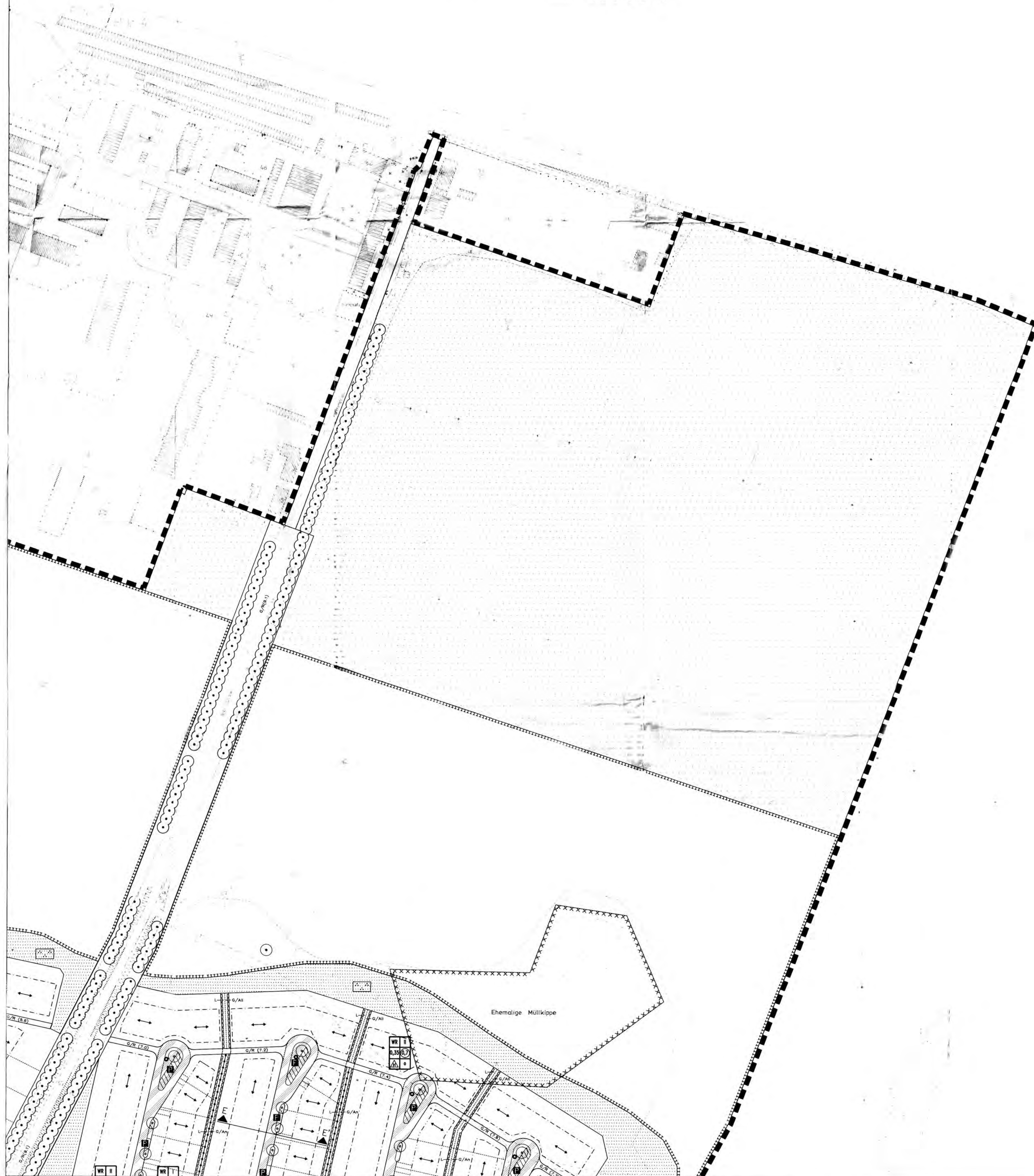
M. 1 : 1.000

ENTWURF
DEZEMBER 2016



BEBAUUNGSPLAN 14.91.01 – SCHWERIN–FRIEDRICHSTHAL

TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs.5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung Z Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16-20 BauNVO
	Bauweise B Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig offene Bauweise geschlossene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO § 22 Abs.2 BauNVO § 22 Abs.1 BauNVO § 22 Abs.1 u. 3 BauNVO
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Baulinie	
	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Bürgerhaus)	
	Schule	
	Soz. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten)	
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportanlagen	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 42a STVO
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Parkfläche	
	G/R (1,2) Gehweg / Radweg kombiniert (Numerierung)	
	Stellflächen und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 u.22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
	Stellplätze	
	Gemeinschafts-Stellplätze	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	ELT-Regelanlage	
	Gas-Druckregelanlage	
	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter	
	Abfallentsorgung	
	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Sportpark	
	Parkanlage	
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit folgenden Anteilen: 2 % Extensive Obstwiese 13 % Natwiese (Wechsellucht) 3 % Sukzessionsfläche 56 % Hochstaudenflur und extensive Wiese / Weide 3 % Röhrichtzone 21 % naturnahe Waldentwicklung 2 % Sandmagerrasen	
	Pflanzgebot Baum	
	Erhaltungsgebot Baum	
	Erhaltungsgebot Sträucher, Hecken	
	Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Leitungsrechte für ober- und unterirdische Wasserführung der Grabengemeinschaft	
	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
	Gehrecht zugunsten der Anlieger	
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Turnplätze 36/1 und 36/3	
	Hauptfahrsrichtung	
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.94... und mit Genehmigung des Innenministers und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei dem Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan 14.91.01 für das Gebiet SCHWERIN-FRIEDRICHSTHAL bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNVO vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132 / BGBl. II S. 889, 1122)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.07.1991. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.04.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 02.07.1992 durchgeführt worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
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 09.11.1993 bis zum 08.12.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.10.93... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.06.94... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden richtig bescheinigt.

Schwerin, den 10.06.94
v. Hui
Ober des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.05.94... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.94... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.94... gebilligt.

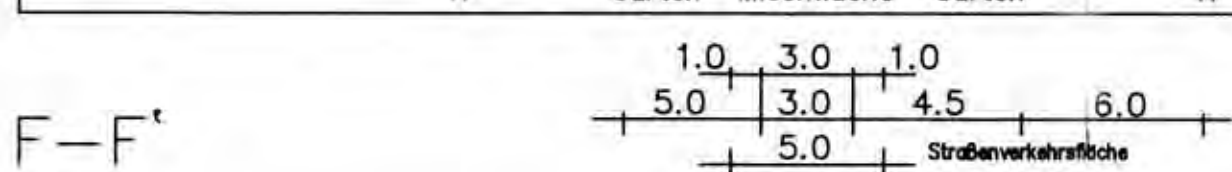
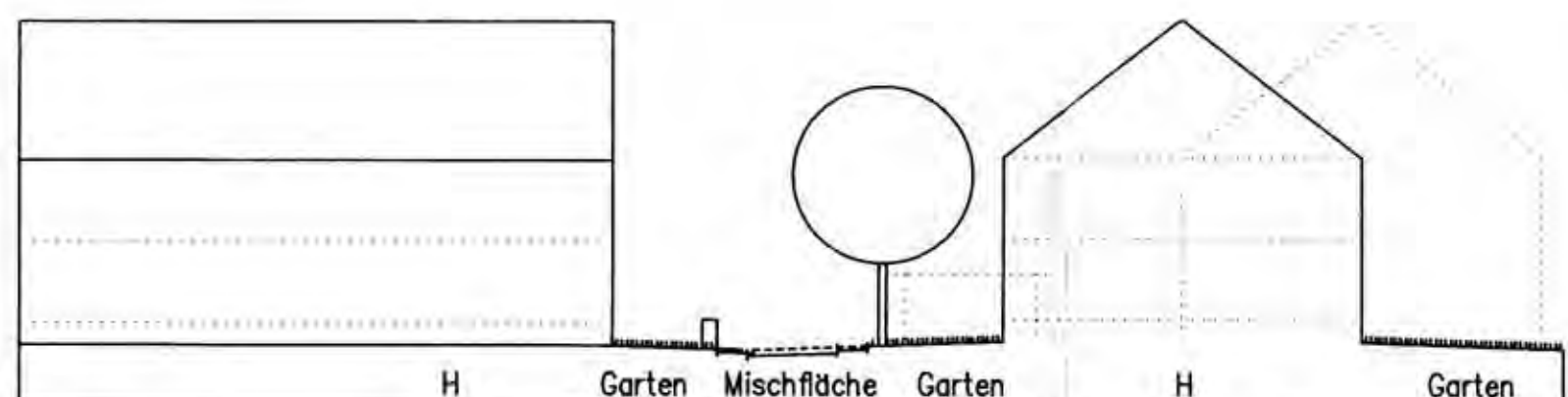
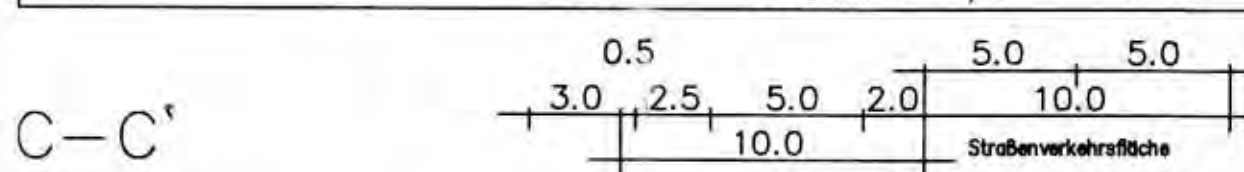
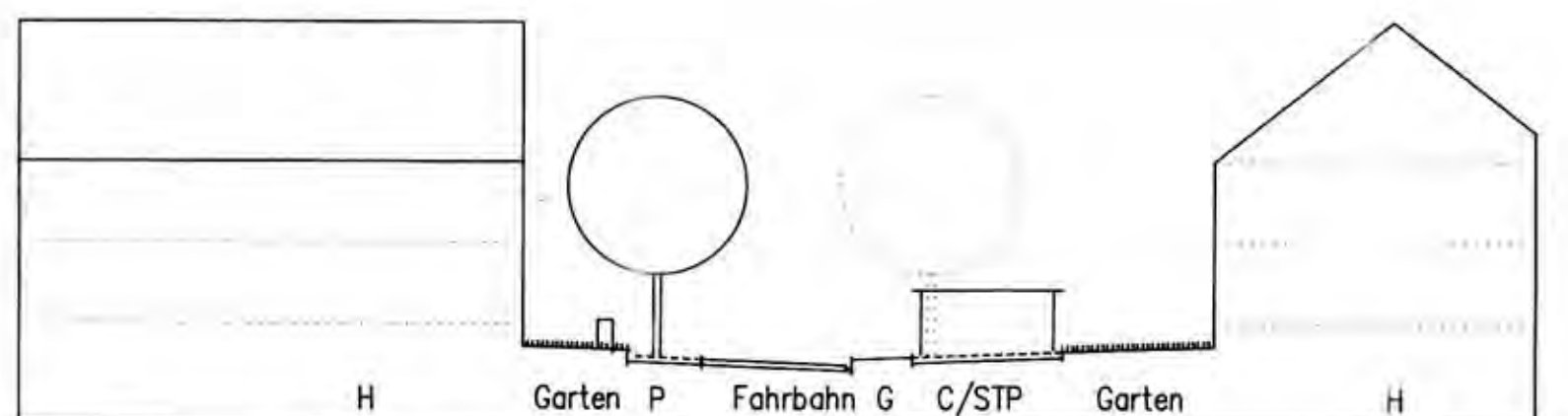
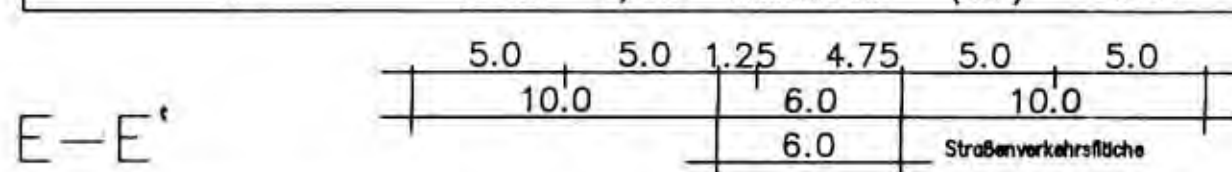
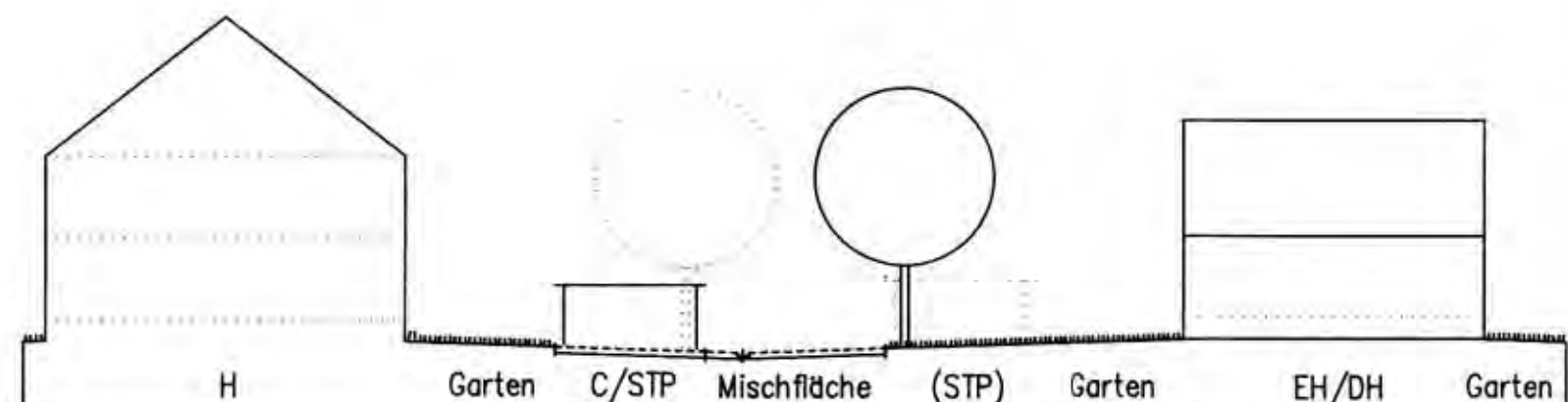
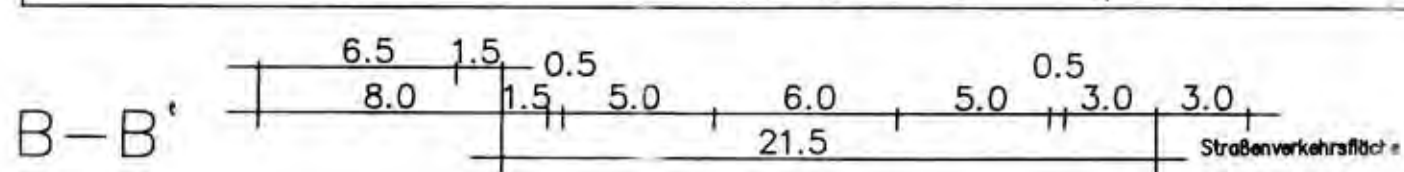
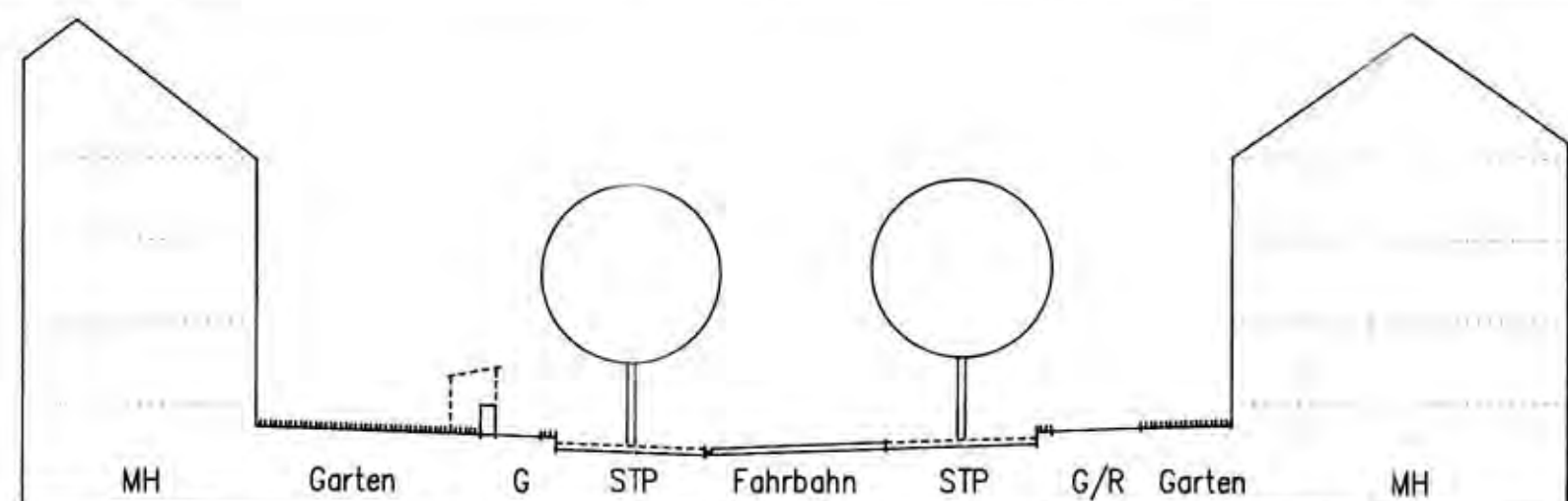
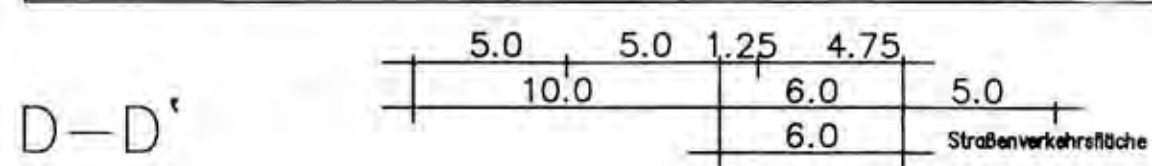
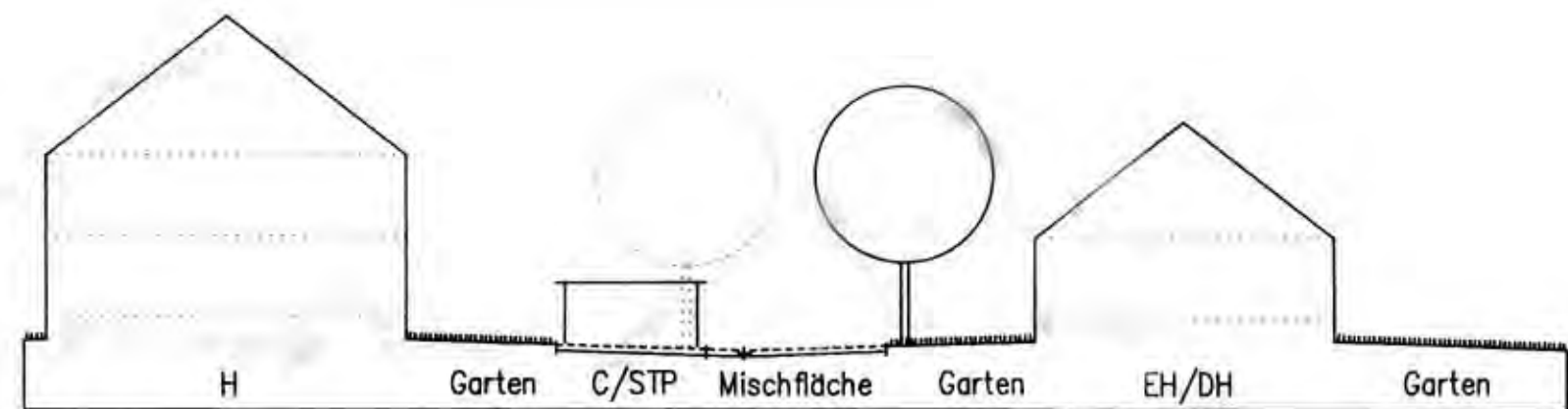
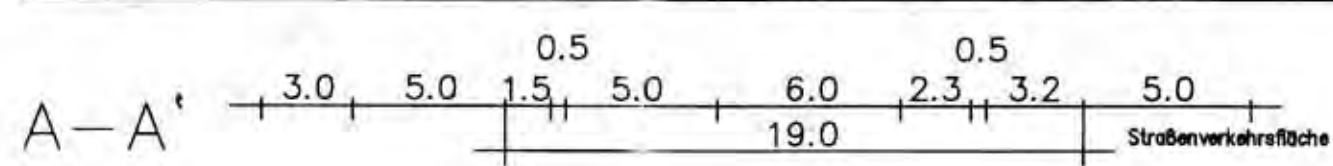
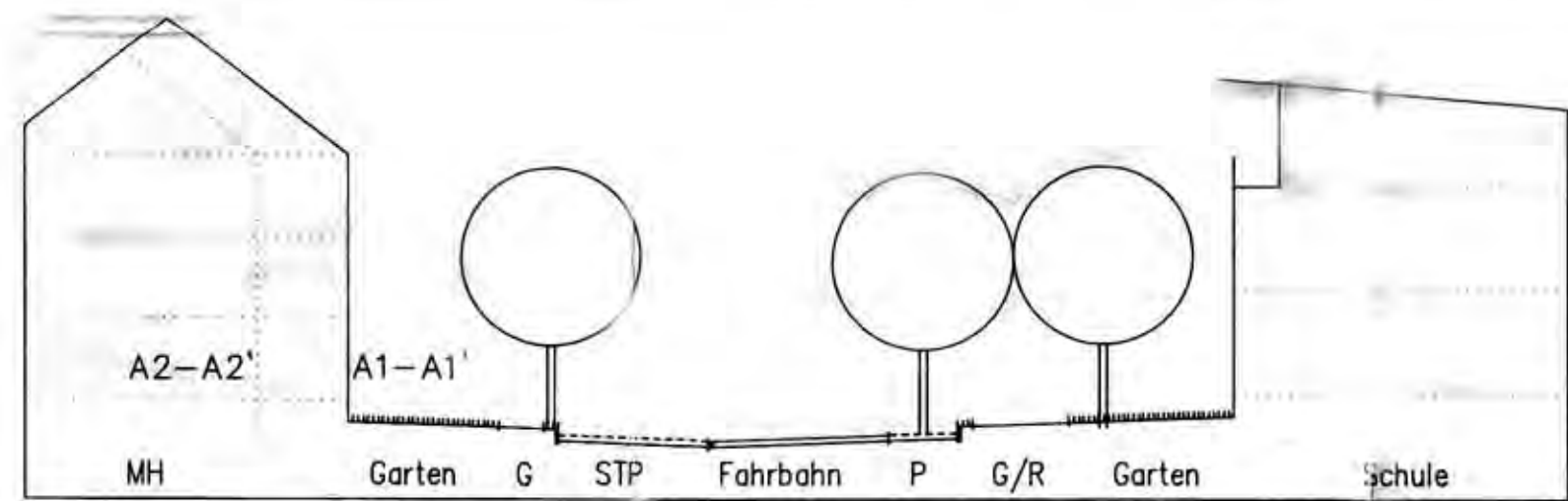
Schwerin, den 08.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.05.94... Az.: 600.512.113 mit Nebenbestimmung... 02.06.00

Schwerin, den 09.06.94
v. Hui
Oberbürgermeister



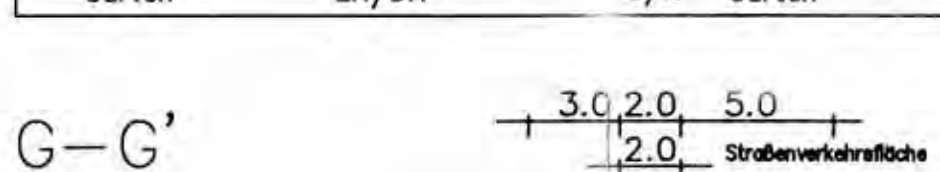
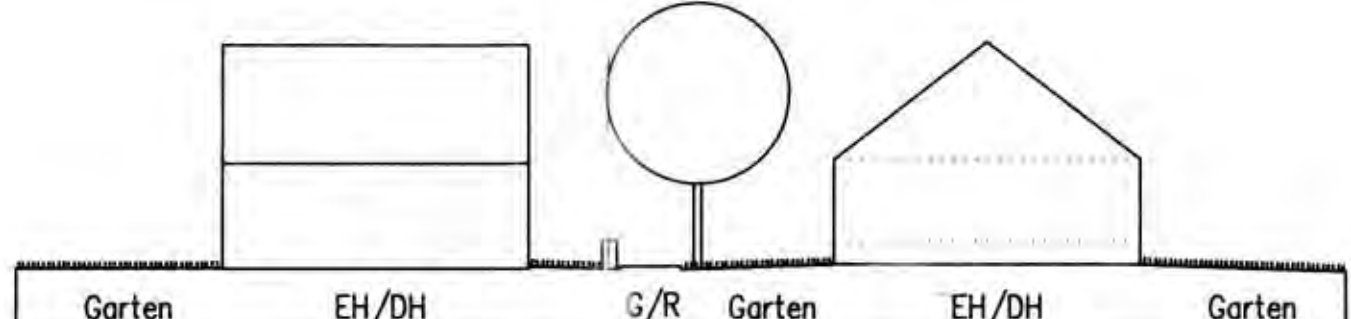
STRASSENQUERSCHNITTE

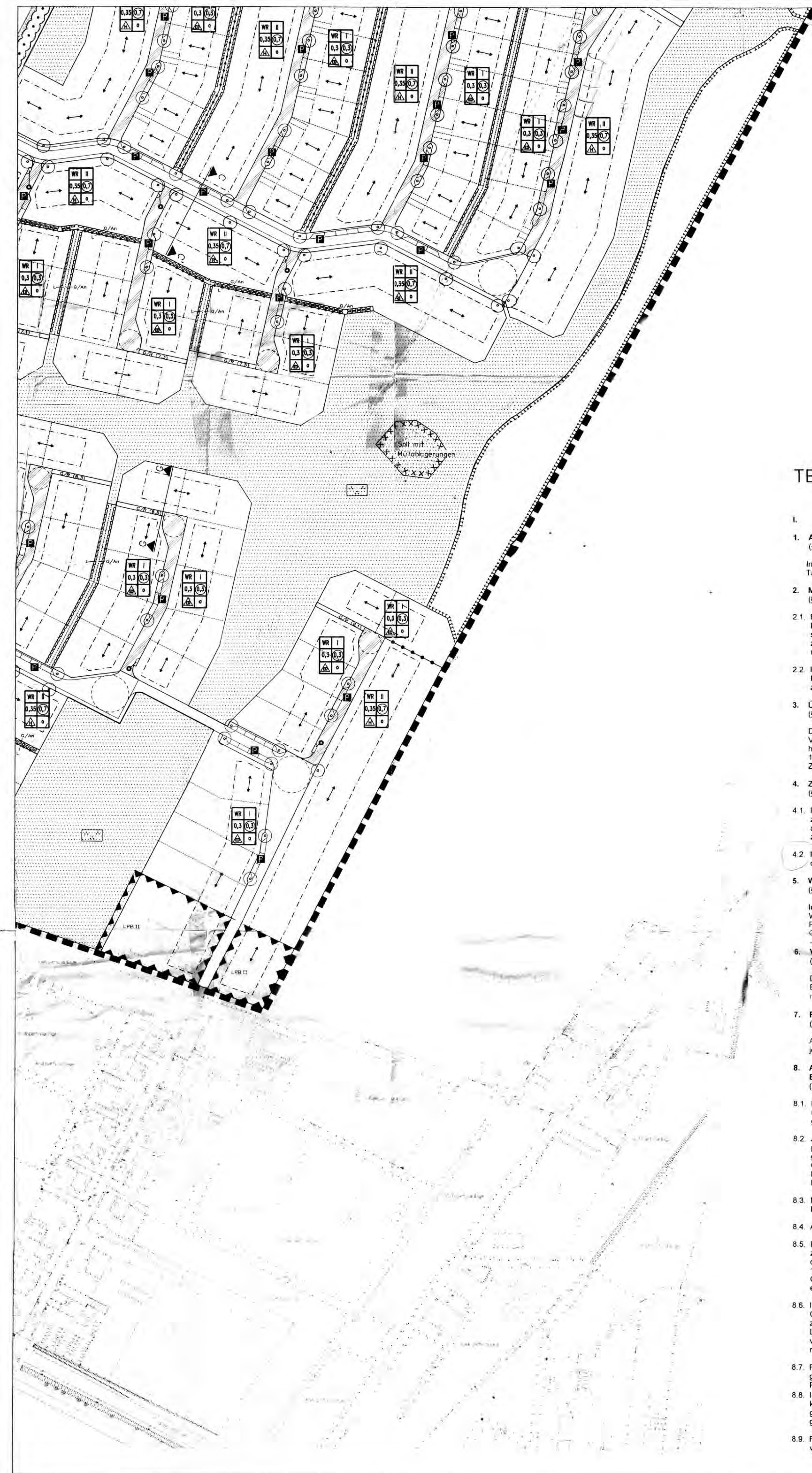


LEGENDE

- MH Mehrfamilienhäuser
- H Hausgruppen
- EH/DH Einzel- und Doppelhäuser
- C Carport
- P Öffentlicher Parkplatz
- STP Stellplatz
- G Gehweg
- G/R Geh-/Radweg

M 1 : 250





TEIL B — TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I.
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den Mischgebieten (MI) sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO)
- 2.1. **Ermittlung der Geschosflächenzahl**
In den Teilgebieten mit einer höchstzulässigen Zahl von drei Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.2. In den Teilgebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien dürfen ausnahmsweise durch Vorbauten überschritten werden, pro Haus auf einer Länge von maximal der halben Hausbreite, längstens jedoch 4 m und in einer Tiefe von höchstens 1,50 m sowie in einer Höhe von einem Geschos auch mit Schrägdach bzw. Zwerggiebel.
4. **Zulässigkeit von Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1. In den Teilgebieten, in denen nur Einzel-/Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen zulässig sind, sind in den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Flächen ausschließlich Gartenpavillons und Gartengeräteräume bis 6 m² Grundfläche zulässig.
- 4.2. In den Teilgebieten, in denen dreigeschossige Gebäude zulässig sind, sind oberirdische Garagen unzulässig.
5. **Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- In den Teilgebieten 3.7, 4.8, 4.9, 5.7 und 5.8 sind im Erdgeschoß barrierefreie Wohnungen gemäß des 2. Teils der DIN 18025 zugunsten des dort benannten Personenkreises (Blinde und Sehbehinderte, Gehörlose und Hörschädigte, Behinderte, ältere Menschen; Klein- und Großwohnsitzer) zu errichten.
6. **Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung von mehr als 0,7 m Höhe freizuhalten. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Verkehrsschilder usw. sind zulässig.
7. **Flächen für die Abfallsorgung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen für Abfallsorgung ist jeweils ein Wertstoffbehaltersystem anzulegen.
8. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 8.1. In den Wohngebieten mit Ausweisung VR und WA sind mindestens 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 8.2. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Kronendurchmesser bei großkronigen Bäumen beträgt im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m. Alternativ ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Beträgt die nicht überbaubare Grundstücksfläche weniger als 300 m², ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
- 8.3. Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind als offene Vegetationsflächen herzustellen.
- 8.4. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- 8.5. Für Pflanzgebote sind standortgerechte und landschaftstypische Laubholzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden aufweisen. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflanzen.
- 8.6. In den Wohngebieten sind die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Grundstückseinfriedungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Im Übergangsbereich des nördlichen Siedlungsrandes zur freien Landschaft sind ausschließlich freiwachsende Hecken zulässig. Die Anpflanzung von Conifern ist in diesen Bereichen unzulässig. Die Höhe der Heckenpflanzung muß mindestens 0,80 m betragen.
- 8.7. Für die lineare Begrünung der Straßenverkehrsflächen gilt, daß bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von 20 m und bei kleinkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von 15 m nicht unterschritten werden soll.
- 8.8. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist für kleinkronige Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m², für großkronige Bäume von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und standortgerecht zu begrünen.
- 8.9. Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9. **Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 83 BauO)
- 9.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.
- 9.2. Flachdächer (Neigung 0° - 5°) von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Bodenüberdeckung herzustellen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.
10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit folgenden Anteilen zu entwickeln und zu pflegen:
2 % Extensive Obstwiese
13 % Natuwiese (wechselfeucht)
3 % Sukzessionsfläche
55 % Hochstaudenflur und extensive Wiese / Weide
3 % Rohrichtzone
21 % Naturnahe Waldentwicklung
2 % Sandmagerrasen.
- 10.2. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die unter der Ziffer I, Nr. 10.1 bestimmt sind, werden den Teilgebieten 1, 2, 3, 1 bis 3, 8, 4 bis 8 mit Ausnahme der Erschließungsanlagen im Sinne des § 123 BauGB zugeordnet.
Die öffentlichen Grünflächen sind mit ihren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Erschließungsanlagen gemäß § 123 BauGB zugeordnet.
11. **Lärmschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 11.1. In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes sind die resultierenden bewerteten Schallmaßwerte für die Luftschalldämmung von Gesamtaußenbauteilen baulicher Anlagen gemäß DIN 4109, Tab. 8 - 10 einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpiegel wurden mit Gutachten vom 10.08.94 ermittelt. In den Mischgebieten 2.1, 2.3 und 9 umfaßt der maßgebliche Außenlärmpiegel die Lärmpegelbereiche III bis V. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Teile der Wohngebiete 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 6.2, 6.4 und 8.2 liegen im Lärmpegelbereich II.
- Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen betragen gemäß DIN 4109, Tab. 8:
- | Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches | | Büro- und ähnliche Räume |
|------------------|---|-------------------|--------------------------|
| | erf. $R_{w, res}$ | erf. $R_{w, res}$ | |
| II | 30 dB(A) | 30 dB(A) | |
| III | 35 dB(A) | 30 dB(A) | |
| IV | 40 dB(A) | 35 dB(A) | |
| V | 45 dB(A) | 40 dB(A) | |
- Zur Bestimmung der Luftschalldämmwerte der Gesamtaußenbauteile ist das Verhältnis der Außenwandteile zur Fensterfläche gem. Tab. 10 zu beachten.
- 11.2. In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes der Teilgebiete 2.1, 2.3 und 9 sind Schlafräume nur von der Lärchenallee abgewandt, zulässig. Die Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen $R_{w, res}$ der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.
12. **Bodenbelastungen**
Die ehemalige Müllkippe östlich der Wolfsschlucht ist zu beräumen und auszukoffern.
- II. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 BauO)
1. Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 3,5 m über Oberkante Fahrbahn (OK Fahrbahn), für die zweigeschossige Bebauung 6,25 m über OK Fahrbahn und für die dreigeschossige Bebauung von 8,25 m über OK Fahrbahn festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF EG) darf nicht mehr als 1,00 m über OK Fahrbahn liegen.
2. Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 38° - 46° zulässig. Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17° - 46° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (0° - 5°) zulässig. In den MI-Teilgebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen können andere Dachformen zugelassen werden.
3. Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 17° - 46° werden rote oder rotbraune unglasierte Flannen als Dacheindeckung vorgeschrieben.
4. Für die Außenwandgestaltung ist nur rotes, rotbraunes oder weiß geschlämmtes Mauerwerk oder heller Putz zulässig.
5. Bei abweichendem Material von Hauptgebäude und Garagenwand ist die Garagenwand ganzjährig grün zu beranken. Bei Abgang ist die Begrünung nachzupflanzen.

Lärmpegelbereich
vor schädlichen Umwelteinwirkungen

LPB Lärmpegelbereich

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Künftig fortfallende Gebäude

Annäherungssichtfelder

Anfahrtsichtfelder

Überbauung von Straßen und Wegen

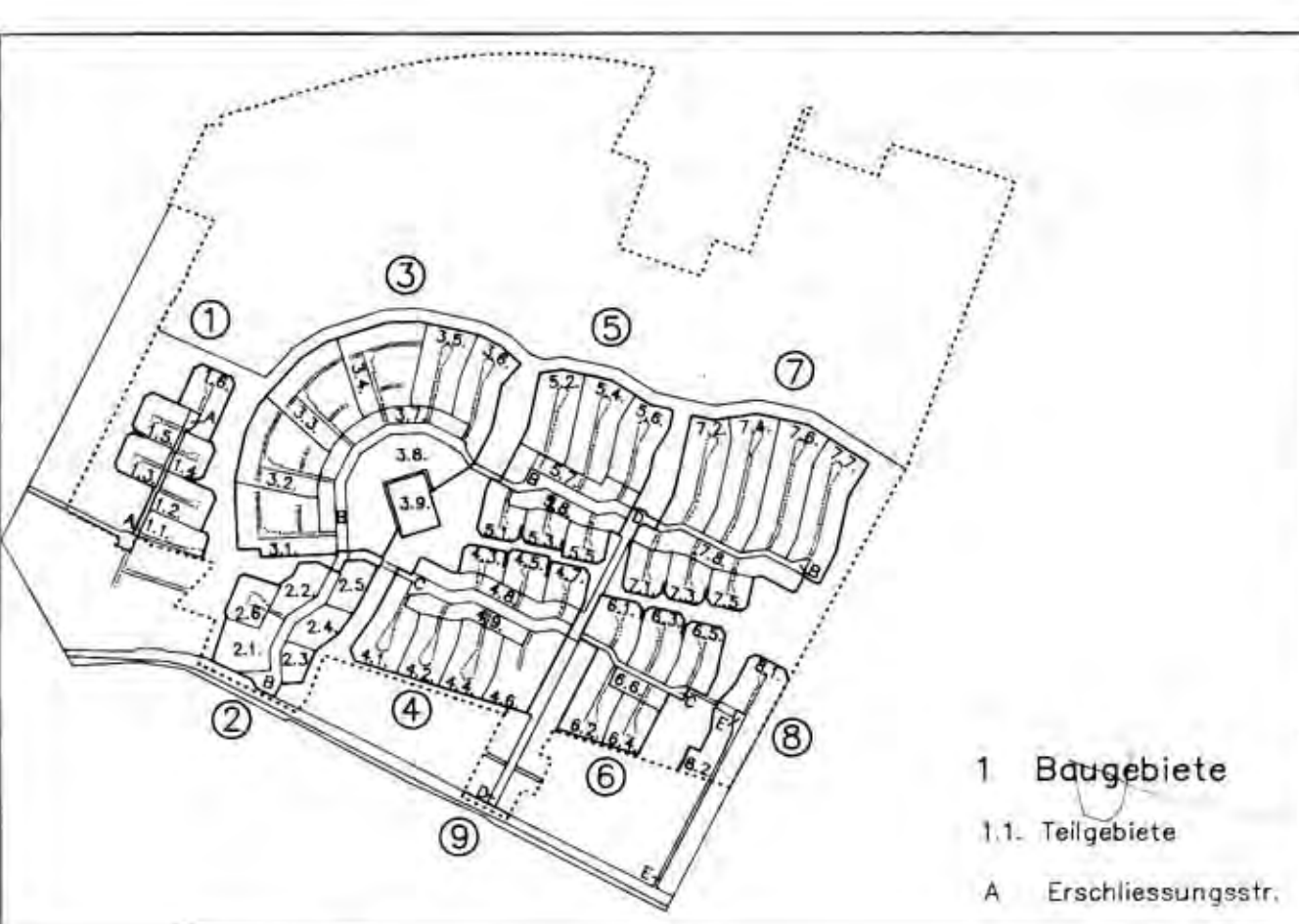
vorgeschlagene Parzellierung

Straßenquerschnitte

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander

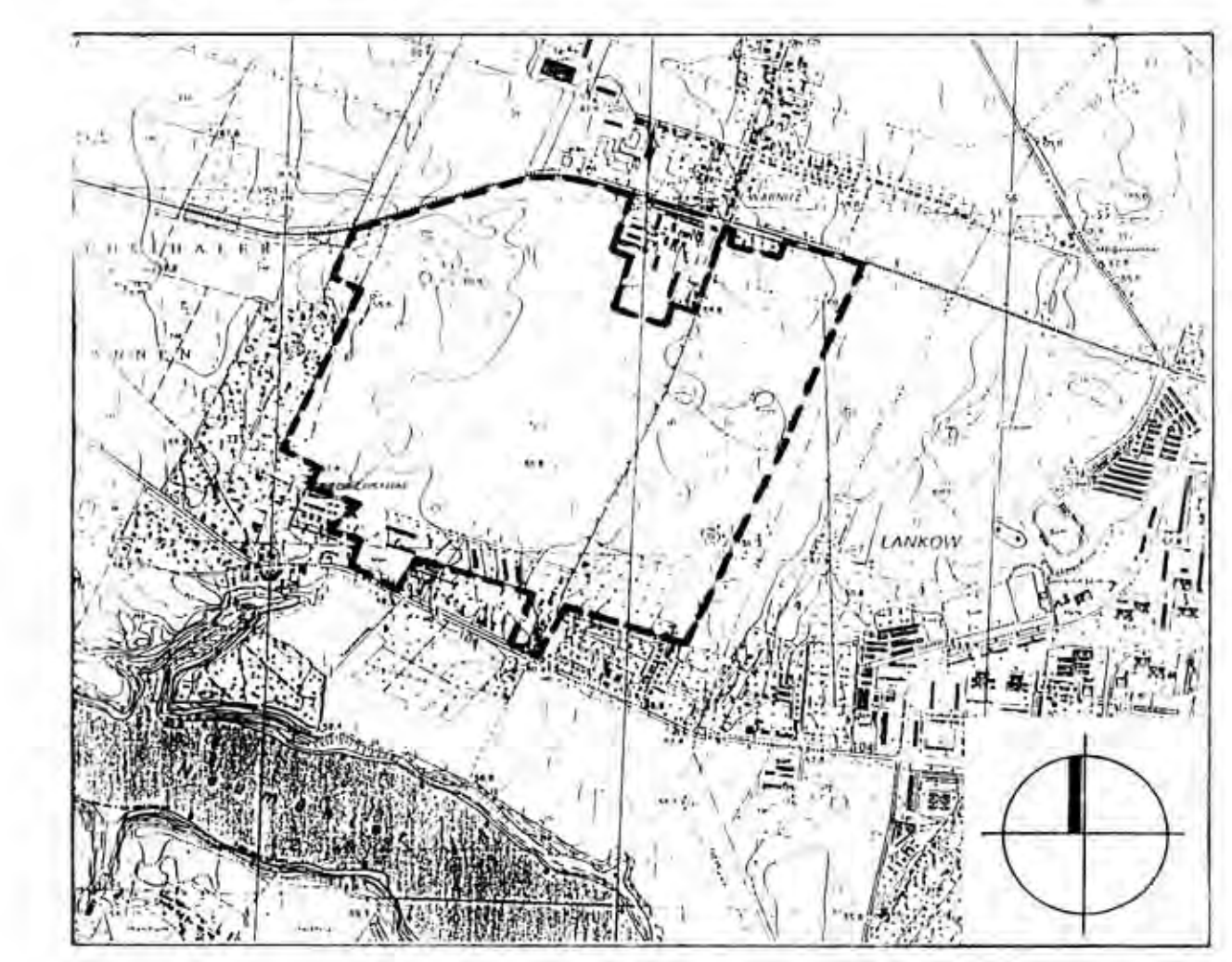
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.95, erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.09.1995 bestätigt.
- Schwerin, den 13.09.1995
- Oberbürgermeister
12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Schwerin, den 19.09.1995
- Oberbürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 13.09.1995... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 13.09.1995... in Kraft getreten.
- Schwerin, den 25.09.1995
- Oberbürgermeister

TEILGEBIETS-SCHEMA

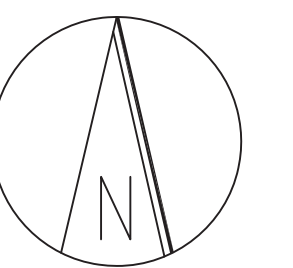


LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
Dezernat Bauverwaltung und Stadtentwicklung Stadtplanungsamt

ÜBERSICHTSPLAN



Teil A - Planzeichnung



Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 14.91.01 "Schwerin Friedrichsthal" gelten für den Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 "Schwerin Friedrichsthal" unverändert weiter.

Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

A	Z	A	Art der baulichen Nutzung	§ 3 BauNVO
GRZ	GFZ	WR	Reine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
		WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 6 BauNVO
B	B	MI	Mischgebiet	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§§ 16-20 BauNVO

- Z
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ
- Grundflächenzahl
- GFZ
- Geschossflächenzahl

3. BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

B	Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs.1 u. 3 BauNVO

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO

-  Baugrenze
-  Baulinie

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
(hier: Bürgerhaus)
-  Schule
-  Öffentliche Parkfläche
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(hier: Kindergarten)
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
Sportanlagen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

G/R (1.2) Gehweg / Radweg kombiniert (Numerierung)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsberuhigter Bereich
§ 42a STVO
-  Straßenbegrenzungslinie

7. STELLFLÄCHEN UND GARAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- ST
- Stellplätze
- GST
- Gemeinschafts-Stellplätze

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

-  ELT-Regelanlage
-  Gas-Druckregelanlage

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

-  Abfallentsorgung / Wertstoffbehälter
-  Abfallentsorgung

10. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

-  Öffentliche Grünfläche
-  Sportpark
-  Parkanlage

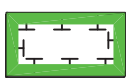
11. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

-  Flächen für die Landwirtschaft

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

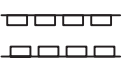
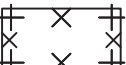
-  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft mit folgenden Anteilen:

- 2 %
- Extensive Obstwiese
- 13 %
- Naßwiese (wechselfeucht)
- 3 %
- Sukzessionsfläche
- 56 %
- Hochstaudenflur und
extensive Wiese / Weide
- 3 %
- Röhrichtzonen
- 21 %
- naturnahe Waldentwicklung
- 2 %
- Sandmagerrasen

-  Pflanzgebot Baum
-  Erhaltungsgebot Baum
-  Erhaltungsgebot Sträucher, Hecken

13. SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L
- Leitungsrechte für ober- und unterirdische Wasserführung der
Grabengemeinschaft
- G/All
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G/An
- Gehrecht zugunsten der Anlieger
- GF
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke
36/1 und 36/3
-  Hauptfährstrichtung
-  Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Flächenfür Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
- LPB
- Lärmpegelbereich

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Künftig fortfallende Gebäude
-  Annäherungssichtfelder
-  Anfahrtsichtfelder
-  Überbauung von Straßen und Wegen
-
- vorgeschlagene Parzellierung
- B
-  Straßenquerschnitte
- — —
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander