

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENTWICKLUNG NR. 90.14/2 "WOHNQUARTIER AM ROSENHAIN"

NÖRDLICH DER GADEBUSCHER STRASSE, WESTLICH DER RATZEBURGER STRASSE, SÜDLICH EINES GARAGENKOMPLEXES, ÖSTLICH DER KLEINGARTENANLAGE "ROSENHAIN"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

| ZEICHENERKLÄRUNG<br>PLANZEICHEN  | ERLÄUTERUNG  | RECHTSGRUNDLAGE          |
|--|--|--------------------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |  |                          |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO   |  |                          |
| WA   | Allgemeine Wohngebiete   | § 4 BauNVO               |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b><br>§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO   |  |                          |
| 0,4  | Grundflächenzahl   | § 16, 17, 19 BauNVO      |
| III-IV   | Zahl der Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß  | § 20 BauNVO              |
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b><br>§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO   |  |                          |
| o  | offene Bauweise  | § 22 BauNVO              |
| o  | nur Einzelhäuser zulässig  | § 22 BauNVO              |
| o  | Baugrenze  | § 23 BauNVO              |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b><br>§ 9 (1) 11 BauGB  |  |                          |
| o  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen   |                          |
| o  | Straßenbegrenzungslinie  |                          |
| P G/R  | Privater Geh- und Radweg   |                          |
| P  | Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |                          |
| o  | Verkehrsbenutzter Bereich  |                          |
| <b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG</b><br>§ 9 (1) 14 BauGB                         |  |                          |
| o  | Abfall / Wertstoffsammelstelle   |                          |
| <b>FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b><br>§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB |  |                          |
| o  | Anpflanzungen von Bäumen   | § 9 (1) 25 a BauGB       |
| o  | Erhaltung von Bäumen   | § 9 (1) 25 b BauGB       |
| o  | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | § 9 (1) 25 b BauGB       |
| o  | Erhaltung von Sträuchern   | § 9 (1) 25 b BauGB       |
| <b>HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN</b><br>§ 9 (1) 13 BauGB   |  |                          |
| o  | unterirdische Leitungen  |                          |
| o  | oberirdische Leitungen   |                          |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b><br>§ 9 (1) 15 BauGB   |  |                          |
| P  | private Grünflächen  |                          |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |  |                          |
| o  | Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze   | § 9 (1) 4 u. 22 BauGB    |
| SI - GM  | Stellplätze zugunsten des Getränkemarktes (Flurstück 353)  |                          |
| SI (Ca)  | Stellplätze als Reihencarportanlage  |                          |
| SI   | Stellplätze, nicht überdacht   |                          |
| G  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  | § 9 (1) 21 BauGB         |
| F  | Gehrecht   |                          |
| L  | Fahrrecht  |                          |
| V+V  | Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Müllfahrzeuge 2er Achslast)   |                          |
| GM   | zugunsten des Getränkemarktes (Flurstück 353) zugunsten der Allgemeinheit  |                          |
| o  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes   | § 9 (7) BauGB            |
| <b>II. KENNZEICHNUNG</b>   |  |                          |
| o  | Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes | § 9 (1) 24 und (5) BauGB |

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet sind von den nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie die zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.
- Private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die oberirdischen Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig (Ausnahme sh. Pkt. 4). Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Carports sind im Bereich der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig.
- Höhenfestsetzungen**  
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)  
Es wird eine maximale Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Fahrbahnoberflächen oder sonstige untergeordnete Dachbauten (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen etc.). Als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Privatstraße.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 (1) 24 BauGB)  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem nach hinten (östlich) und nach oben geschlossenen Carport zu überbauen.  
- Mindesthöhe der rückwärtigen massiven Wand: mind. 2,20 m  
- Tiefe des Daches: 5,0 m  
- Materialkennwert: R<sub>w</sub> ≥ 25 dB, beidseitig absorbierend
- Maßnahmen zur Nutzung von Wärme**  
(§ 9 (1) 23 BauGB)  
Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist nur der Bezug von Fernwärme aus dem städtischen Leitungsnetz zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 (1) 11 BauGB)  
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsbenutzter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 (1) 21 BauGB)  
Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z.B. Erdkabel, Fernleitkabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Critikalität Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

### II. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Minimierungsmaßnahmen**  
(§ 9 (1) 20 und 25a, b BauGB)
- Artenschutz**  
Die Fällungen der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Fäll- und Abrissarbeiten von 01. Oktober bis 28. Februar).  
Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 30. November eine Kontrolle auf Fledermausarten durchzuführen oder der Abriss findet im Zeitraum vom 01. Dezember bis zum 28. Februar außerhalb der Winterquartierzeit statt.  
Mit dem Abriss der vorhandenen Garagen sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand des Plangebietes anzubringen.  
Nach Fertigstellung der Hochbauten sind vier Nistkästen für Gebäudebrüter an den geplanten Gebäuden anzubringen.  
Für die Nistkästen wird eine jährliche Kontrolle, Reinigung und ggf. Ersatz über einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt.
- Grundwasserschutz**  
Der Schutz des Grundwassers ist durch Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III B zu gewährleisten.
- Kompensationsmaßnahme**  
**A1 - Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes**  
Es sind 4 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm (StU 18-20 cm, 3x v., m.B.) zu pflanzen. Die Standortsicherung erfolgt mittels Dreibeck und Bindung.  
Die Pflanzstellungs- und Entwicklungsplanung ist über einen Zeitraum von 3 Jahren zu gewährleisten.  
Pflanzenliste: Pyramiden-Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Spitz-Ahorn - Acer platanoides 'Cleveland'  
Vogel-Kirsche - Prunus Avium 'Plena'
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) 20 i. V. mit 25a BauGB)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen oder als sonstige Pflanzflächen auszuhalten und zu unterhalten.
- Fassaden- und Dachbegrünung Carport und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)  
Die rückseitigen Wandflächen von Carports oder Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 lla. m. Qualität: Pflanze mit 3-4 Trieben) zu begrünen.  
Dachflächen sind mit extensiv mit Arten des Vegetationspaketes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Minderstärke von 8 cm zu begrünen.
- Ersatzpflanzungen**  
Für die festgesetzten Pflanzangebote sind bei Abgang dauerhaft Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in hellen Farbtönen (Schwarz-Bunt-Anteil von max. 10% nach dem Natural-Colour-System (NCS)) auszuführen. Bis zu 20% der Fassadenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
Die getönten Fassadenflächen sind für Nebenanlagen, Carports sowie für Einfriedungen. Für Nebenanlagen und Einfriedungen ist auch helles Naturholz zulässig.
- Dachgestaltung**  
(§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen ist eine maximale Neigung von 12° zulässig.
- Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 (6) BauGB)
- Bodendenkmalschutz**  
(§ 11 DSchG M-V i. V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVöBl. 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**  
(Hinweis)  
Zur Ausdehnung des Außenbereichs des Wohngebietes sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Kalktanks (umweltfreundliche Naturhochdruckdampfkessel) zu verwenden.
- Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Schwerin. Maßnahmen zum Zweck der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gem. § 3 i. V. mit Anlage 2 Pkt. 5.12. Wasserschutzgebietverordnung Schwerin (WSGVO-SN, GS Meckl.-Vorp. GlnR. 253/23) im Trinkwasserschutzgebiet III B verboten.  
Ausnahmen gem. § 4 der Verordnung werden nicht in Aussicht gestellt.  
Die Planung und Bauausführung der Verkehrsflächen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RSW) zu erfolgen.  
Die Gründungstiefe der Gebäude (JK Fundament) muß über dem höchstmöglichen Grundwasserstand des jeweiligen Baugrundstückes liegen. Dies ist nachzuweisen.
- Leitungsrechte und Versorgungsleitungen**  
(§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)  
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antrien weiteren Leitungsbestandes muß bei Erdarbeiten gerechnet werden.
- Fernwärmeversorgung**  
Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeversorgungsgebiet.
- Allfluten**  
Allfluten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen festgestellt werden, ist dies für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Allfluten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
- Munitionsfunde**  
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.
- Nachweis der Oberbodenqualität**  
Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Flurstücke der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.
- Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBAuO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt III, diese Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Gehölzschutz**  
Während der Bauausführung ist an den Gehölzen außerhalb der Baufelder ein Einzelstammschutz (2 hohe Böhlen) anzubringen.  
Die Siedlungshöhe im nördlichen Plangebiet ist durch Aufstellung eines Schutzzaunes (2 m Höhe) während der Bauausführung zu sichern.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVöBl. M-V S. 344) beschließt die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin am ... den Bebauungsplan Nr. 90.14/2 "Wohnquartier am Rosenhain", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am 25.07.2014 erfolgt.  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPfG) mit Anfrage vom 22.10.2014 beteiligt worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Hauptausschuss hat am 05.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 01.06.2015 bis zum 03.07.2015 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 22.05.2015 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Aus der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine der Planung entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen.

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

Schwerin, den ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

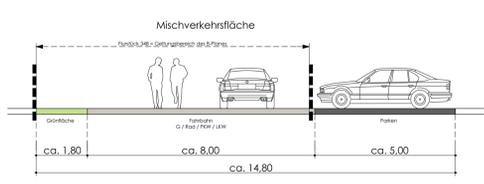
Schwerin, den ..... Siegel ..... Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

Schwerin, den ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

## BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

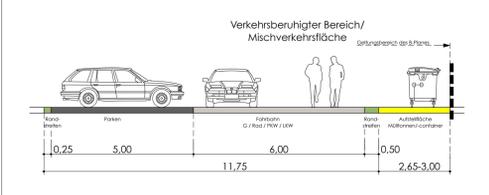
### BESTANDSQUERSCHNITT A-A RATZEBURGER STRASSE



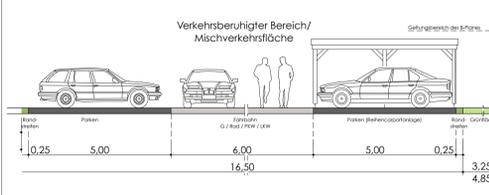
### PLANUNGSQUERSCHNITT B-B PARKPLATZ



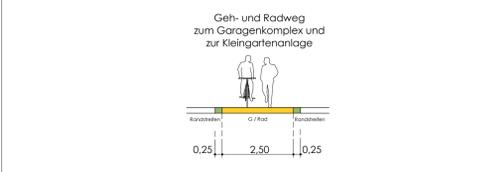
### PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



### PLANUNGSQUERSCHNITT D-D



### PLANUNGSQUERSCHNITT E-E



## III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

|   |   |
|---|---|
| o | Nutzungschaablone   |
| o | Schnittlinie der Straßenquerschnitte                              |
| o | Flurbezeichnung   |
| o | Flurstücksbezeichnung   |
| o | Flurstücksgrenze  |
| o | Höhenpunkt - Höhensystem HN76                                     |
| o | vorhandene Gebäude  |
| o | zukünftig entfallende Gebäude                                     |
| o | vorhandener Baumbestand Art, Stamm-, Kronendurchmesser            |
| o | zukünftig entfallender Baumbestand Art, Stamm-, Kronendurchmesser |
| o | geplanter privater Spielplatz                                     |
| o | vorhandene Trinkwasserleitung (nachrichtlich)                     |
| o | vorhandene Abwasserleitung (nachrichtlich)                        |
| o | vorhandene Fernwärmeleitung (nachrichtlich)                       |
| o | vorhandene Erdgasleitung (nachrichtlich)                          |
| o | vorhandene Elektroleitung (nachrichtlich)                         |
| o | vorhandene Telekommunikationsleitung (nachrichtlich)              |
| o | Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen                  |
| o | vorgeschlagene Grundstücksbebauung                                |

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachbereich für Stadtentwicklung und Wirtschaft



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 90.14/2 "WOHNQUARTIER AM ROSENHAIN"**  
M 1:500