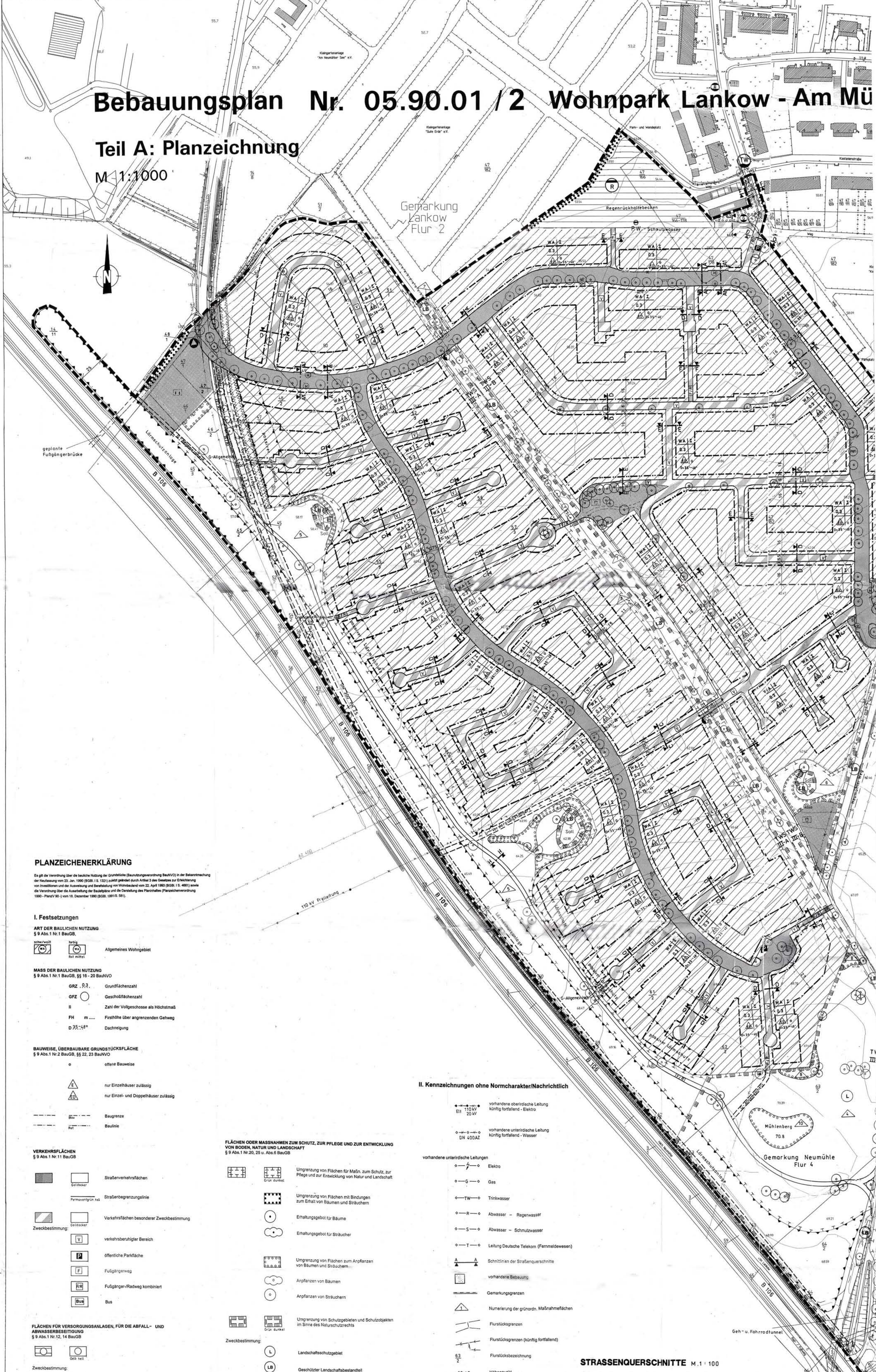


Bebauungsplan Nr. 05.90.01 / 2 Wohnpark Lankow - Am Mü

Teil A: Planzeichnung

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 22. Jan. 1990 (BOB. I. S. 1321) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bebauung von Wohngebieten vom 22. April 1993 (BOB. I. S. 469) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BOB. 1991: S. 58).

I. Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

allgemein
Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH m Finshöhe über angrenzenden Gehweg
- D 75:14° Dachneigung

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- EA nur Einzelhäuser zulässig
- EA/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsbereitiger Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Fußgängerweg
- Fußgänger-/Radweg kombiniert
- Bus

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESITZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

- EA/Ell (Trafostation)
- Gas (Anschlußpunkt / Station)
- Wasser (Trinkwasseranschluß)
- Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Abwasser (Schmutzwasseranschluß)
- Abfall (Wertstoffbehälter)

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünfläche öffentlich
- Spielfeld
- Bolzplatz

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.8 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsböden für Bäume
- Erhaltungsböden für Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 Abs.7 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 4, 21, 22 und 24 BauGB

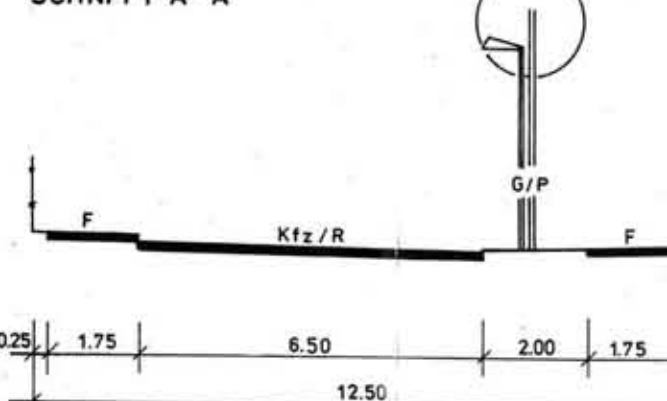
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugestanden
- Gehrecht zugestanden
- Fahrrecht zugestanden
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter/Nachrichtlich

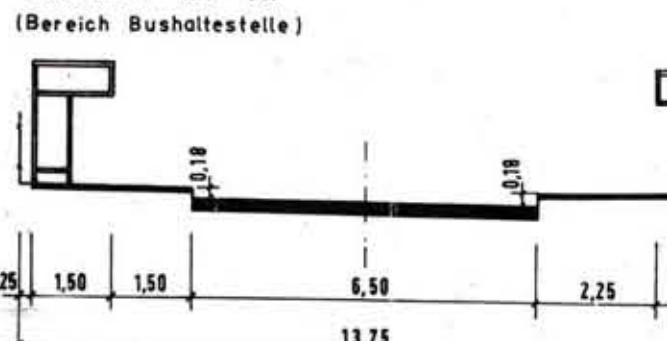
- vorhandene oberirdische Leitung
- vorhandene unterirdische Leitung
- vorhandene unterirdische Leitungen
- Elektro
- Gas
- Trinkwasser
- Abwasser - Regenwasser
- Abwasser - Schmutzwasser
- Leitung Deutsche Telekom (Fernmeldewesen)
- Schnittlinien der Straßenquerschnitte
- vorhandene Bebauung
- Gemarkungsgrenzen
- Numerierung der grünordn. Maßnahmenflächen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen (künftig fortfallend)
- Flurstücksbezeichnung
- Höhensystem HN
- Baufeldbezeichnung
- Gartenland
- Grünland
- Hecke / Gehölzgruppe
- Baumfällung
- Wasserschutzgebietgrenze
- Zaun
- Rückbau Straße
- Höhenlinie
- Einstiegschacht Abwasser
- Böschung
- Haltestelle Bus (Nahverkehr)

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

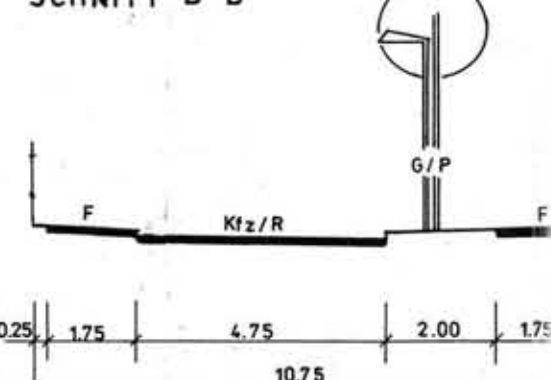
SCHNITT A-A

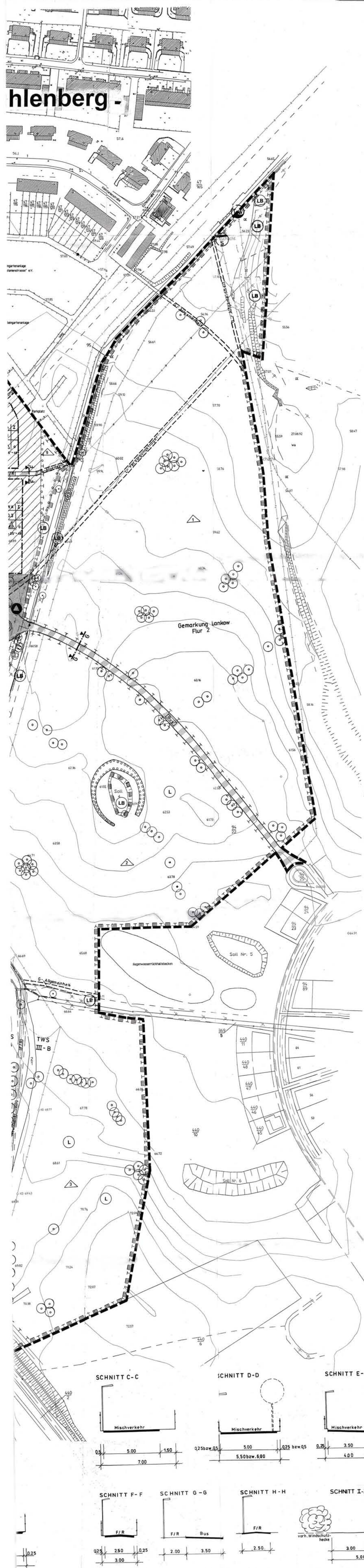


SCHNITT A1-A1 (Bereich Bushaltestelle)



SCHNITT B-B





Mühlenberg -

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

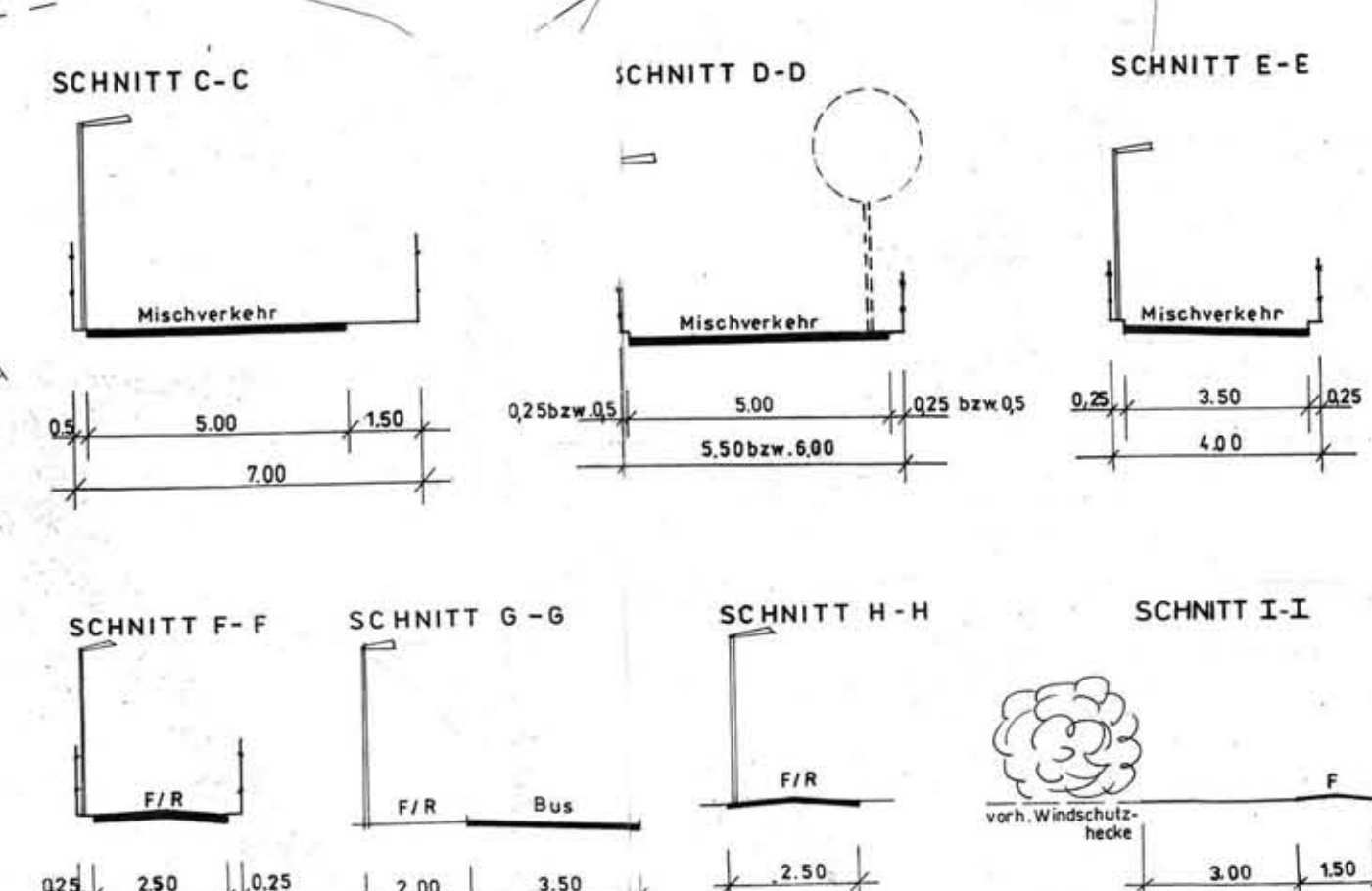
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung nicht zulässig.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Gartengerätehäuser und Gartenpavillons bis 9 m² Grundfläche sowie Terrassen zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Flächen für Abfallbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Auf den festgesetzten Flächen für Abfallbeseitigung ist je ein Wertstoffbehältersystem anzulegen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** *1 siehe unter Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 - 4 sind mit Gehölzinseln als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 5 - 7 sind als Brache mit Ruderalgesellschaften zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 8 - 9 sind durch Sukzession als Gehölzflächen zu entwickeln. Zur Initiierung ist mindestens 1/3 der Fläche mit Sträuchern anzupflanzen.
 - Die Pflanzfläche Nr. 11 (Mühlenberg - Kuppe) ist als Feldgehölz anzulegen.
 - Die Söle sind mit einer > 3,0 m breiten dichten Hecke in einem Regelabstand von ca. 3,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen anzupflanzen.
 - Der Fußweg in der 5,0 m breiten Abstandsfläche entlang der Feldhecke ist in einer Breite von 1,50 m mit einem Abstand von 3,0 m (als Krautstreifen Hecke) in wassergebundener Bauweise auszuführen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Anlage ist 6,0 m über Oberkante der Fahrbahn B 106. Der Fußpunkt des Erdwalls hat den Abstand von 9 - 10 m. Der Achsabstand von Straße B 106 zur Lärmschutzanlage (Krone) ist 23 m - 26 m. Das Schalldämmmaß beträgt an der Lärmschutzanlage mindestens R_w res. = 20 dB (A).
 - In den Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor störenden Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen) sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Dachgeschosse auf den der Straße B 106 zugewandten Seiten Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von 30 dB (A) einzubauen. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** *2 siehe unter Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Entlang der Planstraßen A und B ist straßenbegleitend eine einseitige Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Parkstellflächen sowie der Erschließung mit einem Regelpflanzenabstand von 8,0 m bis max. 12,0 m vorzusehen.
 - Im Traufbereich der zu pflanzenden Bäume ist für die kleinkronigen Bäume eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum und für großkronige Bäume von 12 m² anzulegen. Eine Unterschreitung der zuletzt genannten Mindestgröße auf 10 m² ist zulässig, sofern zwingende Gründe vorliegen und wenn angrenzende Flächen eine Befestigung aus versickerungsfähigem Material erhalten.
 - Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind gegen Befahren zu sichern.
 - Anpflanzflächen von Bäumen innerhalb von Verkehrsflächen sind mit wassergebundenen Decken zu versehen.
 - Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
 - Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Entlang der Planstraßen D II, Planzeichnung ist eine einseitige Baumreihe aus kleinkronigen Laubbäumen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, Parkstellflächen sowie der Erschließung vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 - L. BauO M-V

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Als Dachform sind nur Satteldächer oder Krüppelwalddächer zulässig.
 - Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen. Dachvariation als zusammengesetztes Satteldach in Winkelform mit gleicher oder ungleicher Firsthöhe ist zulässig.
- Einfriedigungen**
 - Als Einfriedigungen zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, lockere Gehölzpflanzungen oder Zäune in einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig.
 - Zur Einfriedigung der Grundstücke entlang der Feldhecken sind Mauern und Zäune mit Streifenfundamenten nicht zulässig.
 - Für Einfriedigungen als Abgrenzungen zur freien Landschaft sind Hecken zulässig. Ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Zäune in einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Werbeanlagen**
 - Anlagen der Außenwerbung sind nur durch Hinweisschilder zulässig, die nach L. Bau-MV genehmigungsfrei sind.

III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen im Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft".
- Für den gesamten Geltungsbereich muß während des Mutterbodenabtrags bei der Erschließung, baubegleitend die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale durch qualifiziertes Personal sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig, mind. 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Im Plangebiet gilt für die übrigen Erdarbeiten, daß hierbei jederzeit weitere Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. In diesem Fall ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde durch den Entdecker, Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstands bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Untersuchung und Dokumentation des Denkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 (3) DSchG M-V).
- Aufgrund der Lage des Wohngebietes in den TVZ IIIA und IIIB ist die Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGV-SN) vom 1. Nov. 1995 sowie die geltende Fassung der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWag) zu beachten.
- Die umgrenzten Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts und die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach DIN 18929 vor jeglichen Beeinträchtigungen wirksam zu schützen (Schutzzaun H = 1,8 m im gesamten Kronentraufbereich + 1,50 m Lagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen in innerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume sind unzulässig/Wurzelschutz nach RAS LG 4).
- Für alle gesetzlich geschützten Biotop/Landschaftsbestandteile, die durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde schriftlich zu beantragen.
- Energieversorgung: Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt gemäß Energie- und Umweltkonzept der Stadt Schwerin mit Gas.
- *1 - 2 - Art, Größe und Qualität des Pflanzmaterials sind im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Wohnpark Lankow-Am Mühlenberg und in der Anlage 3 zum Erschließungsvertrag und Städtebaulichen Vertrag bestimmt.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (L. BauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.11.1990 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.90.01/2 Wohnpark Lankow - Am Mühlenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L. BauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.90.01/2 Wohnpark Lankow-Am Mühlenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Schwerin, den 23.05.2000

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.11.1990. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.02.1991 im Stadtanzeiger erfolgt.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 19.11.1997 durchgeführt.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 04.02.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Die Stadtverwaltung hat am 03.07.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2.10.98 bis zum 25.08.98, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.07.98, örtlich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 28.08.98 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, 29.02.2000

Leiter des Katasteramtes
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.05.99 geprüft.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.05.99 gebilligt.

Schwerin, 3.3.2000

Oberbürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.2000, Az.: VII.1/2000, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwerin, 18.05.2000

Oberbürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtvertretung vom 24.05.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.05.2000, Az.: VII.1/2000, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwerin, 24.05.2000

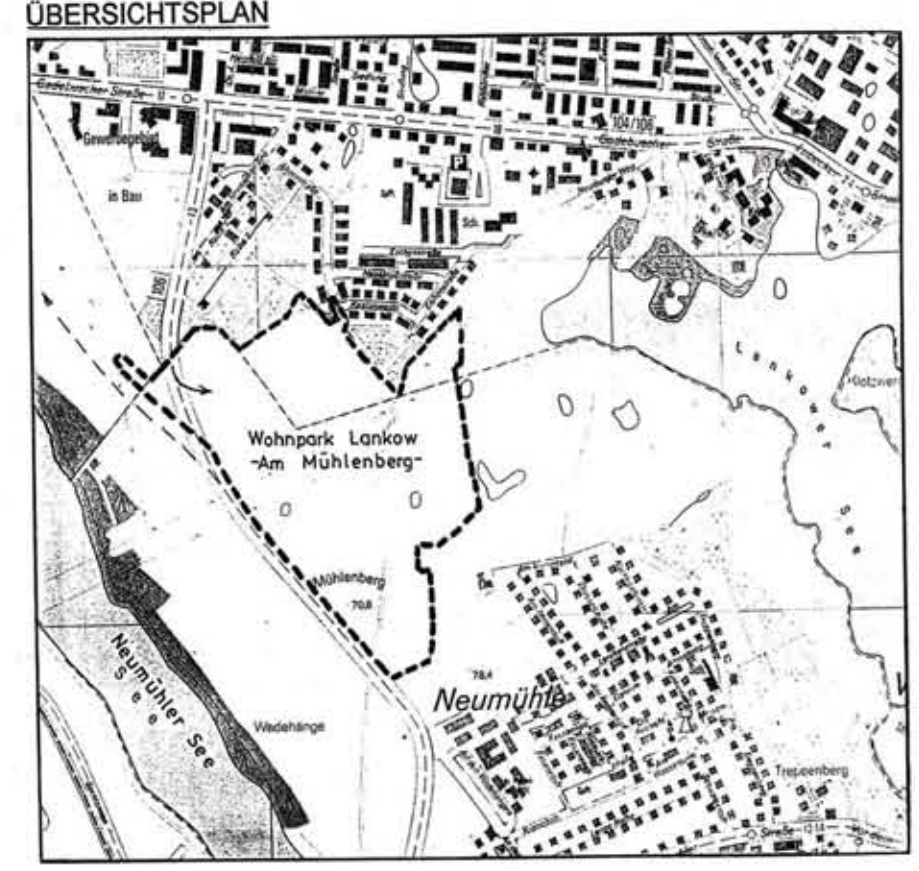
Oberbürgermeister
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Schwerin, 24.05.2000

Oberbürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 28.05.2000, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälle und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit am 28.05.2000, in Kraft getreten.

Schwerin, 28.05.2000

Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 05.90.01/2
Wohnpark Lankow - Am Mühlenberg -