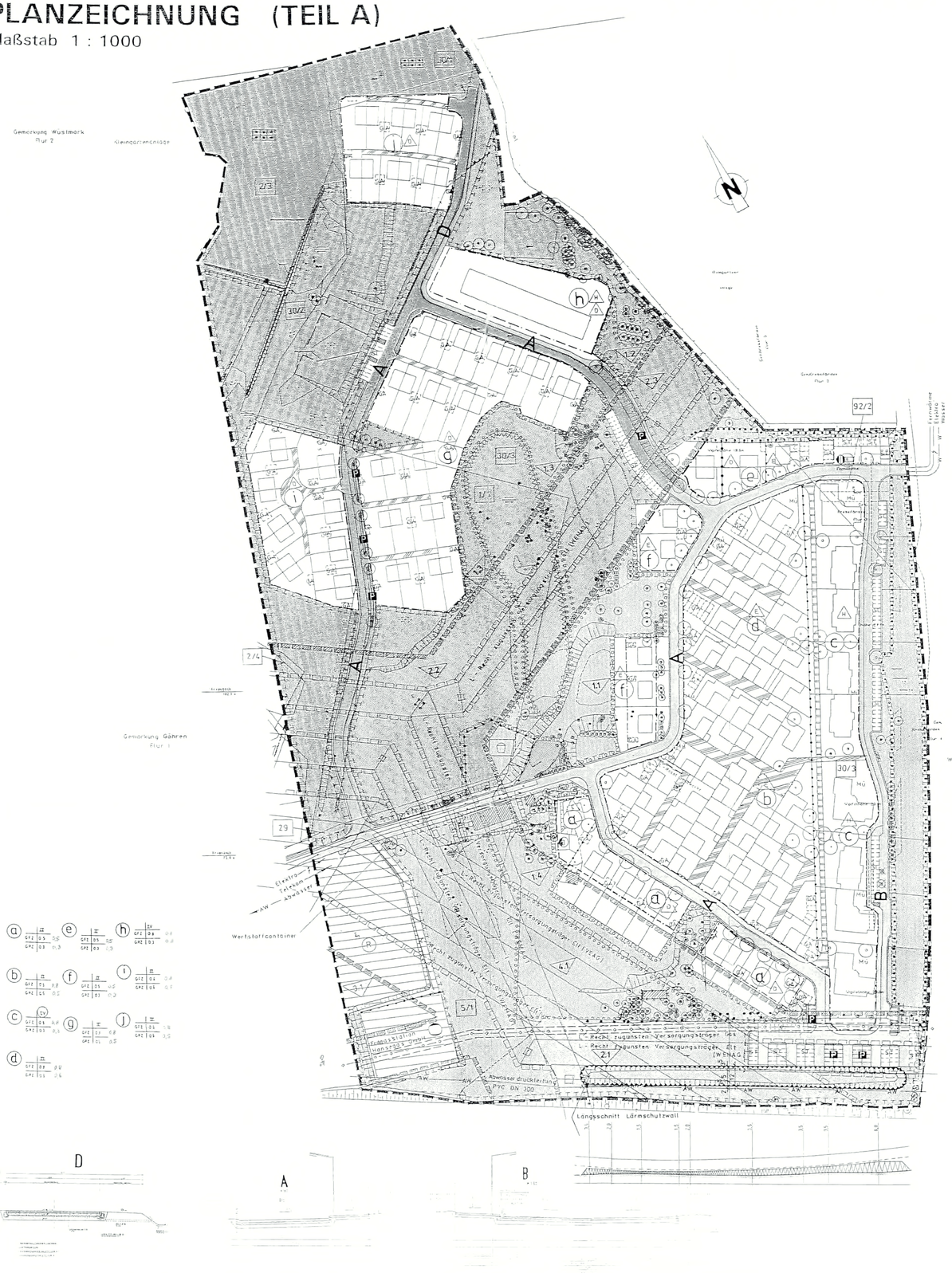
SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. XXI/93 **1. ÄNDERUNG**

WOHNPARK AM KREBSBACH
SCHWERIN - WÜSTMARK

(Gemarkung: Göhren, Flur 1)
(Gemarkung: Krebsförden, Flur 3)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Festsetzungen)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 Bau GB

- Fläche für Gemeinbedarf

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 Bau GB

- GFZ — Geschoßflächenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- (I, II, III, IV) — Zahl der Vollgeschosse (max)
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) 2 Bau GB

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 Bau GB

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Feuerwehrzufahrt
- befahrbarer Wohnweg (privat)
- P — Parkfläche (öffentlich)

NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4,22 Bau GB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen
- ST — Stellplätze (privat)
- GA — Garagen (privat)

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 (1) 13 Bau GB

- Elektro
- Gas
- Abwasser
- Gas (antifalls)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 (1) 12,13 Bau GB

- Fernwärme
- Regenrückhaltebecken (öffentlich)
- Erdgasstation
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15 Bau GB

- Grünflächen (privat)
- Dauerkleingärten (privat)
- Spielplatz (privat)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) 20,25 Bau GB

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  Ausgleichsmaßnahme 11-14
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (1) 10,21,24, § 9 (7) Bau GB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (L = F, L-Recht)
- Grenze des Schutzbereiches zu den vom Ver- und Entsorgungsleitungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen (L = F, L-Recht)
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Abgrabung)

II KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes (Schallschutzmaßnahmen)
- Zum Abriss vorgesehene Bebauung
- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Nutzungsart
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Dachform
- Geschossigkeit

BESCHREIBUNG DES VORHABENS (TEIL B)

1. Vorhaben

(1) Es werden Einzel-, Doppel-, Gartenhofhäuser und Geschoßwohnungsbauten errichtet. Ferner wird 1 Spielplatz in Selbstverwaltung der Anwohner vorgesehen.

2. Garagen, Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Bau NVO werden nur innerhalb der Baugrenzen errichtet, ausgenommen sind die Stellplätze der Geschoßwohnbauten. Diese entstehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Pro Wohnung ist 1 Stellplatz erforderlich, darüber hinaus sind im Plangebiet 91 Besucherparkplätze anzulegen.

3. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen gem. Paragr. 14 (1) Bau NVO für die Tierhaltung/Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Anlagen gem. § 14 (2) Bau NVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(1) In Bereich der Gartenhofhäuser und der Geschoßwohnbauten gelten die Abstandsflächen der Außenwände, die sich aus dem Plan ergeben.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 und 25 Bau GB

(2) Alle Vegetationsbestände, insbesondere alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher innerhalb der Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artengleich (außer Pappelpflanzungen) zu ersetzen.
Während der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

(3) Die Flächen, auf denen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind von jeglicher Nutzungen und Beeinträchtigungen, Parken u. ä. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

(3) Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

(4) Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist spätestens bis Ablauf der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn ein einheimischer Baum zu pflanzen.

(5) Die mit 1.1 bis 1.3 gekennzeichneten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Sträuchern und die mit 1.4 gekennzeichnete Fläche ist nur mit Sträuchern laut Pflanzliste zu bepflanzen.
Die Flächen sind bis zu 5 Jahren nach Pflanzung mit einem Schutzzaun einzufassen.

(6) Die mit 2.1 bis 2.3 gekennzeichneten Grünflächen sind als Brachflächen der Sukzession zu überlassen nach Pkt. 7 zu pflegen.

(7) Die als Brachflächen ausgewiesen Grünflächen sind jährlich maximal 2 x bei einer Schnitthöhe von mindestens 7 cm zu mähen. Die erste Hand hat nicht vor dem 15. Juli und die 2. Hand erst ab den 15. September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Eine Düngung ist nicht gestattet.

(8) Auf der mit 4.1 gekennzeichneten Grünfläche ist ein Drittel der Gesamtfläche als Vorwald auszubilden. Es sind truppweise Gehölzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Die Restfläche ist Brachfläche nach Pkt. (4).

(9) Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von synthetischen Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln untersagt.

(10) Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird, soweit möglich, auf den Grundstücken der Einzel-, Doppelhäuser und der Geschoßwohnbauten versickert. In den Baugruppen der Gartenhofhäuser (B, E, 4 - 1) ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich.
Dieses Regenwasser wird gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken geleitet.

(11) Innerhalb der Kaufgrundstücke sind außer den hochbaulichen Anlagen vollständig versiegelte Flächen nicht zulässig.

(12) Die Grundwasserentnahme für Trinkwassernutzung ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zulässig.

(13) Je 4 Stellplätze für PKW ist ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumscheibe von 12 m² zu versehen sowie gegen ein Befahren zu schützen.
Wo Leitungsrechte bestehen, sind die Flächen mit einheimischen Strauchpflanzungen zu bestücken.

Pflanzliste, Pflanzgebote

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	5 v. H.
Corylus avellana	Kasel	15 v. H.
Crataegus monogyna	Weißdorn	5 v. H.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 v. H.
Frangula alnus	Faulbaum	5 v. H.
Lonicera xylosteus	Heckenkirsche	5 v. H.
Prunus spinosa	Schlehe	20 v. H.
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 v. H.
Rosa canina	Heckenrose	10 v. H.
Salix aurita	Öhrchenweide	5 v. H.
Salix caprea	Salweide	5 v. H.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 v. H.

Mindestgröße: 3 x v., Höhe 80 - 80 cm

6. Verkehrsflächen

(1) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Hecpenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnbereiche nicht überschreiten.

(2) Im Bereich der Sichtdreiecke sind keine Grundstückszufahrten zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB).

7. Schallschutz

(1) In allen Wohnbereichen sind die zulässigen dB (A) - Werte von 55 dB (tags) und 45 dB (nachts) einzuhalten.

In südlichen Planbereich ist zwischen der Bahnanlage und der geplanten Bebauung parallel zur Abwasserdruckleitung ein Bepflanzter Lärmschutzwall gem. Langsschnittdarstellung auszubilden.

8. Gewässer

(1) Die Hangkante ist mit einer Dornenhecke abzupflanzen und einzuzäunen. 1,5 m hohen Zaun einfriedet.

(2) In Bereich des Kinderspielplatzes ist in einer Stärke von mind. 0,3 m sickerfähig nachweislich verbesserter Boden aufzutragen.

9. Gestaltung der Gebäude

(1) Werbeanlagen sind nur mit einer Ansichtsfläche bis 0,5 m² zulässig.

(2) Garagenanlagen und Carports werden geregelt.

(3) Außenwände der Gartenhofhäuser (4 Haupt-Variationen) sind mit Putzflächen, in unterschiedlichen Farben, in Verbindung mit Backsteinmauerwerk, Holzverkleidungen und Betonsteinen einheitlich auszuführen.

(4) Die Dachneigungen der Gartenhofhäuser sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(5) Die Dachneigungen der Geschoßwohnbauten sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(6) Die Dachneigungen der Garagen sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(7) Die Dachneigungen der Carports sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(8) Die Dachneigungen der Kinderspielplatzanlage sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(9) Die Dachneigungen der Kinderspielplatzanlage sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

(10) Die Dachneigungen der Kinderspielplatzanlage sind mit 35 - 45 Grad auszuführen.

Präambel

Aufgrund des § 7 Abs. 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (Bau GB - Maßnahmen G) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) und des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GV OBl. S. 518) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Schwerin am 21.05.1996 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. XXI/93 für das Gebiet Wohnpark "Am Krebsbach", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B) als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Die von der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 18.12.1995 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 29.07.1996 ..... Der Oberbürgermeister

2. Die von der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans betroffenen Bürger sind zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 29.07.1996 ..... Der Oberbürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am 31.01.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 19.08.1996 ..... Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

4. Die erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), wurde am 21.06.1996 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.06.1996 gebilligt.

Schwerin, den 29.07.1996 ..... Der Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung dieser 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

6. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

7. Die Satzung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

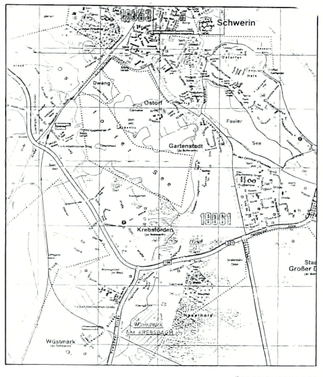
Schwerin, den 7.8.1996 ..... Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß
8. Die Erteilung der Genehmigung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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, wurde am 19.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 245 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 18 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.08.1996 in Kraft getreten.

Schwerin, den 19.08.1996 ..... Der Oberbürgermeister

SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. XXI/93

WOHNPARK AM KREBSBACH SCHWERIN - WÜSTMARK



ÜBERSICHTSKARTE