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

Präambel

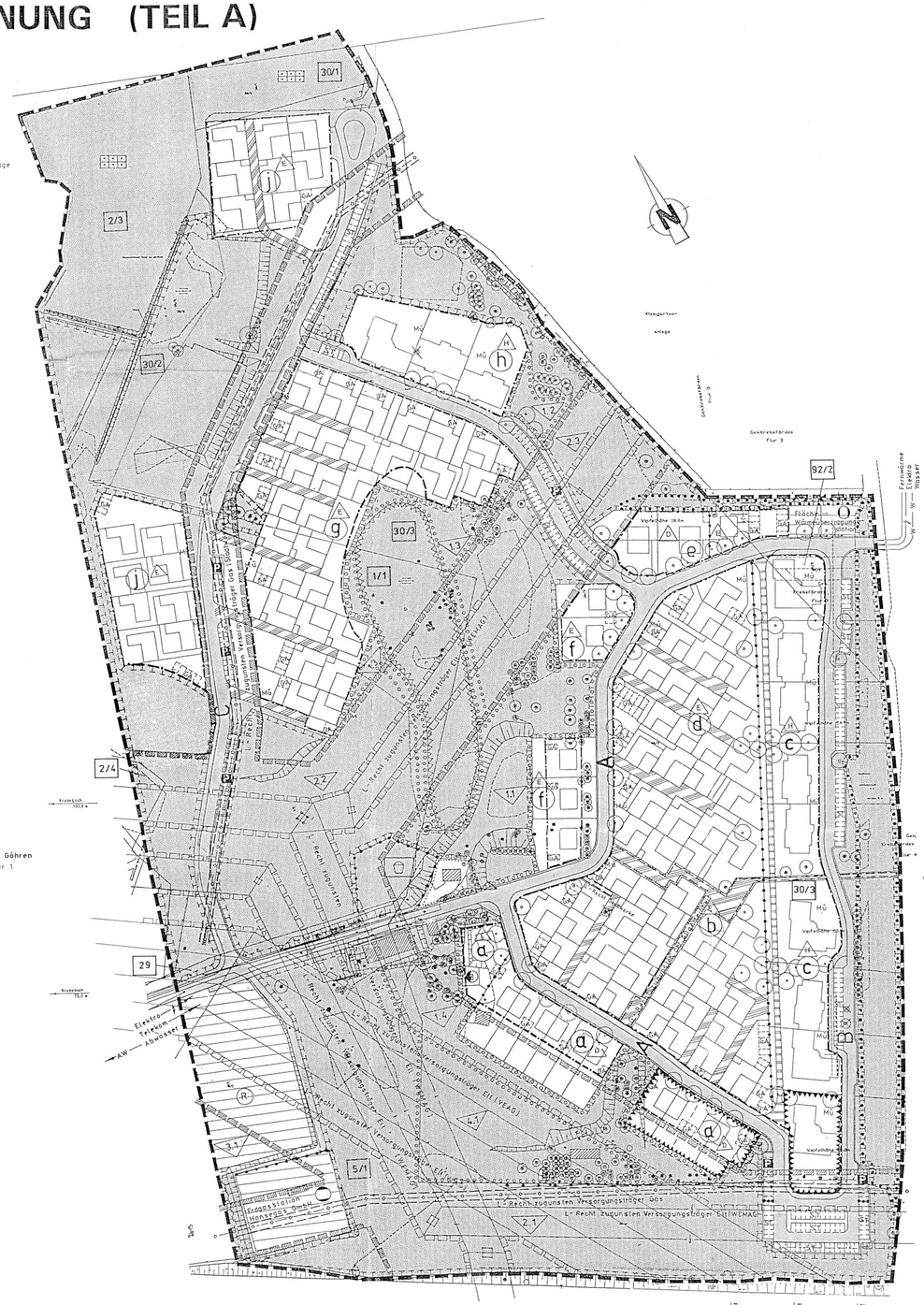
Aufgrund des § 7 Abs. 1 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl.I,S.622) und des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 (GVOBl. S. 518) beschließt die Stadtvertretung am..... den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXI/93 für das Gebiet Wohnpark "Am Krebsbach" Schwerin-Wüstmark, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B) als Satzung

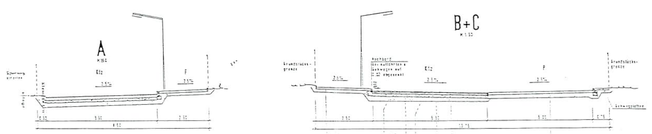
WOHNPARK AM KREBSBACH
SCHWERIN - WÜSTMARK

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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 1000





a	II T+I 3.00m T+II 6.00m GFZ 0.5 GRZ 0.3	e	II T+I 3.00m T+II 6.00m GFZ 0.5 GRZ 0.3
b	II T+I 3.00m T+II 6.00m GFZ 0.1 GRZ 0.5	f	II T+I 3.00m T+II 6.00m GFZ 0.5 GRZ 0.3
c	I+I T+ 10.00m GFZ 0.3 GRZ 0.3	g	II T+I 3.50m T+II 6.00m GFZ 0.8 GRZ 0.5
d	II T+I 3.50m T+II 6.00m GFZ 0.8 GRZ 0.6	h	I+I T+ 10.00m GFZ 0.8 GRZ 0.3
		j	II T+I 3.00m T+II 6.00m GFZ 0.8 GRZ 0.5

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.Festsetzungen

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

- karminrot mittel — Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten privat)

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

GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I,II,III,IV	Zahl der Vollgeschosse
max.TH	Traufhöhe m ü. Gehweg

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 Bau GB

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

NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4,22 Bau GB

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

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 (1) 13 Bau GB

- Elektro
- Gas
- AW — Abwasser

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

- Wärmeübertragungsstation
- Regenrückhaltebecken (öffentlich)
- gelb — Erdgasstation
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15 Bau GB

- grün mittel — Grünflächen (privat)
- grün mittel — Dauerkleingärten (privat)
- grün mittel — Spielplatz (privat)

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

- grün dunkel — 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 1.1-4.1
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Beseitigung von Bäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

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

- grau dunkel — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh,-Fahr-und Leitungsrechten zu belas' Flächen (G, F, L-Recht)
- Grenze des Schutzstreifens zu den vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen
- Mit Geh,-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen (G, F, L-Recht)
- Umgrenzung der Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind (Moorsenke)

II KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes (Schallschutzmaßnahmen)
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- MÜ — Müllcontainer
- 30/3 — Flurstücksnummer

BESCHREIBUNG DES VORHABENS (TEIL B)

1. Vorhaben

(1) Es werden Einzel-, Doppel-, Gartenhofhäuser und Geschoßwohnungsbauten errichtet. Ferner werden 1 Spielplatz und Kindergarten 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.

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) Im Bereich der Gartenhofhäuser werden die Abstandsflächen gemäß § 6 (1) LBauO M-V vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, nicht erforderlich.

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

(1) 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.

(2) Die Flächen, auf denen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind von jeglichen Nutzungen und Beeinträchtigungen, Parken u. a. 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 Bauübergabe ein einheimischer Baum zu pflanzen.

(5) Die mit 1.1 bis 1.3 gekennzeichneten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen 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 Brachfläche der Sukzession zu überlassen nach Pkt. 7 zu pflegen.

(7) Die als Brachflächen ausgewiesenen Grünflächen sind jährlich maximal 2 x bei einer Schnitthöhe von mindestens 7 cm zu mähen. Die erste Mahd hat nicht vor den 15. Juli und die 2. Mahd erst ab dem 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. (6).

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

(10) Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken der Einzel-, Doppelhäuser und der Geschoßwohnbauten versickert.
In den Baugruppen der Gartenhofhäuser (b, d, g + j) ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich.
Dieses Regenwasser wird gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken geleitet.

(11) Innerhalb der Hausgrundstücke 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 platonoides	Spitzahorn	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Fraxinus exelsior	Esche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Ulaus laevis	Flatter-Ulme	
Mindestgröße: 2 x v., Stammumfang 16 - 18 cm		

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	5 v. H.
Corylus avellana	Hasel	15 v. H.
Crataegus monogyna	Weißdorn	5 v. H.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 v. H.
Frangula alnus	Faulbaum	5 v. H.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5 v. H.
Prunus spinosa	Schlehe	20 v. H.
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	5 v. H.
Rosa canina	Heckenrose	10 v. H.
Salix aurita	Öhrchenweide	5 v. H.
Salix caprsea	Salweide	5 v. H.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10 v. H.
Mindestgröße: 2 x v., Höhe 60 - 80 cm		

6. Verkehrsflächen

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

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

7. Schallschutz

(1) Gebäude auf Teilflächen der Bereiche a, c, (sh. Planzeichn.) erhalten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II; bei den Schlafzimmerfenstern wird zusätzlich Permanentlüftung eingebaut.

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

8. Umwelt

(1) Die Moorsenke ist mit einer Dornenhecke abzupflanzen und einem mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden.

(2) Im Bereich des Kinderspielplatzes ist in einer Stärke von mind. 0,5 m analytisch nachweislich unbelasteter Boden aufzutragen.

9. Gestaltung der Gebäude

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

(2) Garagenanlagen und Carports werden begrünt.

(3) Außenwände der Gartenhofhäuser in heller Verblender oder Putzfassade; im Geschoßwohnungsbau in rotbrauner Verklinkerung, gemischt mit weißen Putzflächen. Dachdeckung einheitlich anthrazitfarben.

(4) Die Erschließungswege der Gartenhofhäuser sind in Waschbeton in Verbindung mit Verbundpflaster auszuführen.

(5) Die Einfriedungen zu öffentlichen Wegen bestehen aus Holzzäunen in Verbindung mit Hecken. Gartenhöfe können auch durch Mauern bis zu 2,00 m Höhe begrenzt werden, die im Material den Hauptbaukörper angeglichen sind.

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Landesbehörde ist gem. § 246 i Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 7 Abs. 2 BauZVO beteiligt worden.
Schwerin, den 23.6.95 ... Der Oberbürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 27.5.94 ... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwerin, den 23.6.95 ... Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.7.94 bis zum 11.8.94 während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BAUGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3.7.94 in Schöffenblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ...??.... bis ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwerin, den 23.6.95 ... Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.6.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 23.6.95 ... Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.5.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den 23.6.95 ... Der Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 31.01.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin,den 22.06.95 ...

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), wurde am 12.05.95 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 12.05.95 gebilligt.
Schwerin, den 22.06.95 ... Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.08.1995 AZ: 200-553.115 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 04/XXI/93
Schwerin, den 21.09.1995 ... Der Oberbürgermeister

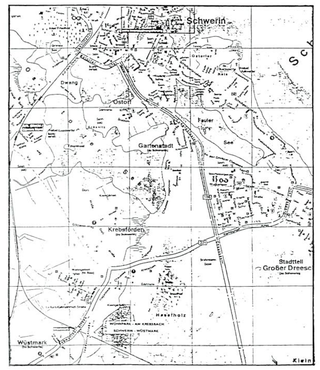
9. Die Nebenbestimmungen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom .....~~ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. ~~Der wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az:..... bestätigt.~~
Schwerin, den 21.09.1995 ... Der Oberbürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den 22.09.1995 ... Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung 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, sind am 24.09.1995 ~~- bei Bekanntmachung durch Veröffentlichen im Amtsblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang im der Zeit vom ... bis ... ortsüblich~~ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist es auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a,Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.09.1995 in Kraft getreten.
Schwerin, den 10.10.1995 ... Der Oberbürgermeister

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

WOHNPARK AM KREBSBACH
SCHWERIN - WÜSTMARK



ÜBERSICHTSKARTE

Bearbeitungsstand Jan. 1995