

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "Hafen/östlicher Kranweg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
 H=10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Zweckbestimmung Fußweg

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
 St Zweckbestimmung Stellplätze

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Zweckbestimmung Spielplatz

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BAUGB)
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Bauweise innerhalb eines Baugebiets und unterschiedlicher Straßenlastträger (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Vermaßung in Metern
 Nutzungsschablone
 Bezugspunkt OK Straßenfläche 43,10 m HN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 13 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile oder Aufzugsschächte unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.
 Für 3-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 10,50 m über Oberkante Gelände (OKG). Für 4-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 14,00 m über OKG. Für 5-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 17,00 m über OKG.

2.2 Ausschluss Dachterrassen
 Eine Nutzung der Dächer für Dachterrassen ist ausgeschlossen. Flache Dachausstiege zum Zwecke der Wartung sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenze
 Untergeordnete Gebäudeteile (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen und Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 1,70m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.2 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs 4 BauNVO bis zum Wert 0,7 überschritten werden.

3.3 Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradabstellboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgelegten Flächen zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird straßenbegleitend zur Speicherstraße der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III umfasst alle Wohn- und Büroräume, welche mit einer Raum- bzw. Dachseite an die Speicherstraße angrenzen. Alle sonstigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich II.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand, Fenster, Dach, etc.) die resultierenden Mindestschalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Wohnungen R'w, res des Außenbauteils in dB	Büroräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

4.3 Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

4.4 Entlang der Grenze von Flurstück 72 zu 57/1 und 72 zu 57/2 ist eine Abschirmung zum Schutz vor Schallemissionen, ausgehend von dem Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 72, zu errichten. Die Abschirmung muss eine Höhe von mindestens 1,99 m aufweisen. Sie muss ferner durch eine flächenmäßige Masse von mindestens 10 kg/m² und durch eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken charakterisiert sein. Erfolgt die gewerbliche Nutzungsaufgabe (Freizug und Abbruch der Gebäude) auf dem Flurstück 72, so kann von der Errichtung der Abschirmung abgesehen werden.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Öffentliche Flächen
 Es hat die Anpflanzung von 8 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (8 Stück Stammumfang (SIU) 18 / 20 cm)
Private Flächen
 Es hat die Anpflanzung von 22 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (16 Stück SIU 18 / 20 cm und 6 Stück SIU 20 / 25 cm).

1.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die vorhanden 7 geschützten Bäume sind zu erhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Es ist die Montage an den errichteten Mehrfamilien- und Reihenhäuser zu gleichen Anteilen, je Gebäude/Reihenhausreihe - 3 Nistkästen, zu realisieren:
 8 Stück Sperlingskolonienhaus, ISP Schwengler
 8 Stück Fledermaus - Ganzjahresquartier, 1WQ Schwengler
 8 Stück Kleinvogel - Nistkasten, Nr. 16 S Schwengler

HINWEISE:
 Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorangebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom 16.05.2017 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2017 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 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder 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 Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

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

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

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 ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom der nachstehende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 103 "Hafen/östlicher Kranweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

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

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplans Nr. 103
 "Hafen/östlicher Kranweg"

Maßstab: 1:1000 Stand: 11.11.2018