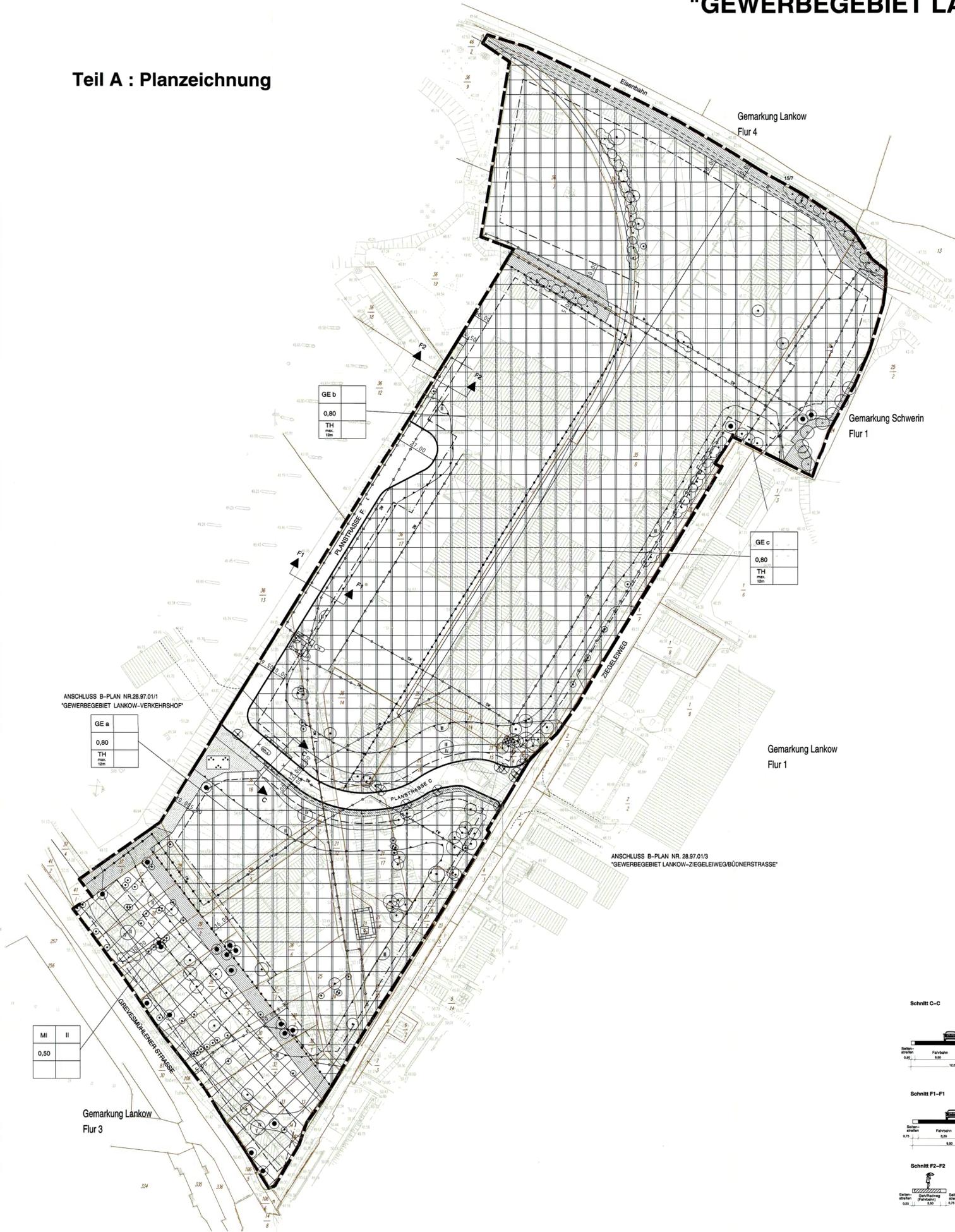


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.28.97.01/2 "GEWERBEGEBIET LANKOW-ZIEGELEIWEG MITTE"

Teil A : Planzeichnung



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1993 (PlanV 90) v. 18.12.1993

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 1 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

- Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- Z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmass
- Tr max. max.zulässige Traufhöhe in m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen und Bindungen für das Anpflanzen u. d. Erhalt von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 15 u. § 9 (1) 25 BauGB

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- zu entfallender Baum
- zu entfallender Strauch

6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

- Wasserrfläche
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung § 14 u. § 14(3) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB
- Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9(1) 24 BauGB
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche § 9 (5) BauGB

II. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BauGB

- 1. Altlastenverdächtige Flächen § 9 (3) 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind § 9 (3) 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sein können § 9 (3) 3 BauGB
- Angabe der altlastenverdächtige Vorrichtung, hier Tankstelle § 9 (3) 3 BauGB
- Angabe der altlastenverdächtige Vorrichtung, hier Wasserversorgung § 9 (3) 3 BauGB

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand, zukünftig entfallend
- Gemarkungsgrenze
- Flurabgrenzung
- Flurabgrenzung
- Flurabgrenzung
- Z.B. GE a Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach Flächenbezogenen Schallleistungspegeln
- Laufwegen oberirdisch
- Laufwegen unterirdisch
- SW - Schmutzwasser
- G - Gas
- W - Wasser
- RW - Regenwasser
- F - Fernwärme
- Baum Bestand
- zukünftig entfallender Baum

HINWEISE

Altlasten: Zum Ausschluss von Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen ist es erforderlich, auf den als altlastenverdächtig gekennzeichneten Flächen Arbeiten an und unter der Bodenoberfläche mit der für die Erfassung und Überwachung von Altlastenverdächtigkeits zurechnenden Behörde (hier für Landeshauptstadt Schwerin) abzustimmen. Es werden in der Bau- oder Abbaugenehmigung geeignete Anordnungen zur Sanierung und Sanierungsüberwachung beauftragt.

Biotope: Der Uferland zum Sodemannschen Teich ist eingetragenes Biotop nach § 20 LNatG MV. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc., sind unzulässig (siehe Grünordnungsplan).

Bodensanierungsmaßnahmen: Werden während der Erdarbeiten Bodenründe oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 des DstG 2 MV die Baugrube unverzüglich zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren. Zur Vermeidung von Verdächtigungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Baubauten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauftragt.

Trinkwasserschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa.

Ordnungswidrigkeiten: Nach § 84 (1) Nr. 1 LbauO MV handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der textl. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Darstellung von Leitungen: Soweit mehrere Leitungen aufeinanderfallen, sind sie im Plan zu einem Linienymbol zusammengefasst.

Teil B:Text

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 In den Gewerbegebieten sind alle gewerblichen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen Immissionsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsfläche einnimmt. Die Nutzungen unter § 8 (3) Nr.2 BauNVO (Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auf den als GE a festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die weiteren Nutzungen unter § 8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§ 9 BauNVO) sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schein- und Spielbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG § 9 (1) Nr.24 BauGB

2.1 Gewerbebetrieb / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel
 Zum Schutz der umliegenden Immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa-GEc die Geräuschimmissionen die folgenden Immissionsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§ 14(2) BauNVO).

Folgende Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) werden für die gewerblich genutzten Teilflächen festgesetzt:

Fläche	IFSP tags (dB(A)/m²)	IFSP nachts (dB(A)/m²)
GEa	55	35
GEb	58	40
GEc	66	53

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 28 Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, daß der grundstückflächenbezogene Immissionsanteil an den maßgebenden Immissionsempfindlichen Nutzungen nicht überschritten wird.

Maßgebende Immissionsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes sind die Wohnbebauung südlich der Greifswalder Straße und die Wohnbebauung mit Mischnutzung nördlich der Greifswalder Straße im Plangebiet.

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche
 Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schallimmissions-Maße R_{W, res} einzuhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr.25 BauGB

3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen
 Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe entsprechend Schnitt C-C mit Kastanien *Aesculus hippocastanum* ("Baumrinne") STU 16/20 in einem Abstand von höchstens 12 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen
 Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlung für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
 Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen als 3-reihige einheimische und standortgerechte Hecke in einer Breite von mindestens ein anzulegen. Die Hecke sind mit einem Übermaßanteil von 5% aus leichten Heistern, 80-100cm hoch anzulegen.
 Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern universell als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Im Plan zeichnerisch festgesetzte private Grünflächen größerer Breite werden angerechnet.
 Die zeichnerisch oder textlich festgesetzten privaten Grünflächen beidseitig entlang der Planstraße C sind südlich entlang der Planstraße F und mit Bäumen in der Planqualität 16/20 cm, Stv., Kronenansatz mind. 2,00m im Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen.
 Baumarten: Planstraße C: Kastanie (*Aesculus hippocastanum* "Baumrinne")
 Planstraße F: Resistenta-Ulme
 Zusätzlich ist je 500 m² angrenzender versiegelter Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Planqualität: 14/16cm, Stv.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen. In Mischgebieten (M) stattdessen auch 2 Obstbäume. Bestehende Bäume außerhalb der vorgeschriebenen Pflanzstellen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.

4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung § 86 LbauO MV i.V.m. § 9 (4) BauGB

Zusammenhängende Stellplatzanlagen größer als 6 Stellplätze sind je angefangene 4 Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäum (Planqualität: 16/20cm, Stv., Kronenansatz mind. 2,00m) in einer Baumreihe von mindestens 10m innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.
 Die Einlassung der festgesetzten privaten Grünfläche südlich parallel der Planstraße C mit Zäunen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen sowie die Aufstellung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist unzulässig.
 Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind dort zulässig bis zu einer Größe von 1 m².
 Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO MV) vom 27.04.1998 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 20.07.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan

Nr. 28.97.01/2 "Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

besehene von der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 211 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.07.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.07.2005 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom 20.07.2005 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 (1) Satz 1 BauGB ist am 30.09.2005 örtlich bekannt gemacht und am 20.10.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuß hat am 20.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2005 bis zum 10.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 20.07.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat nach § 3 (2) und § 3 BauGB die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie nach § 4 (3) BauGB die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.07.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.07.2005 von der Stadtvertretung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2005 sowie die geometrischen Festsetzungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2005 im Stadtsieger öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.2005 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



LANDESHAUPTSTADT
SCHWERIN
 DEZERNAT
 Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
 Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

Bebauungsplan Nr.28.97.01/2

"Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"



Bebauungsplan Nr.28.97.01/2

"Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

M 1:1000