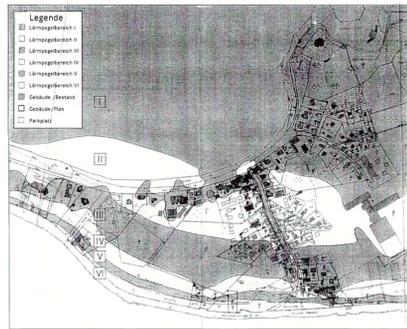
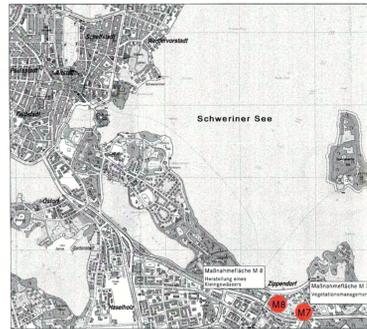


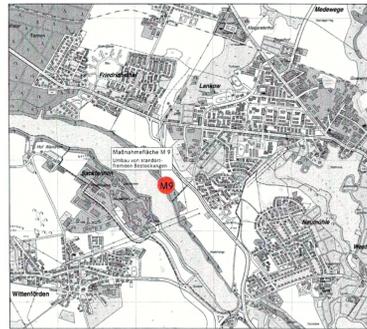
# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 16.91.01 "ZIPPENDORF"



LÄRMPELBEREICHE

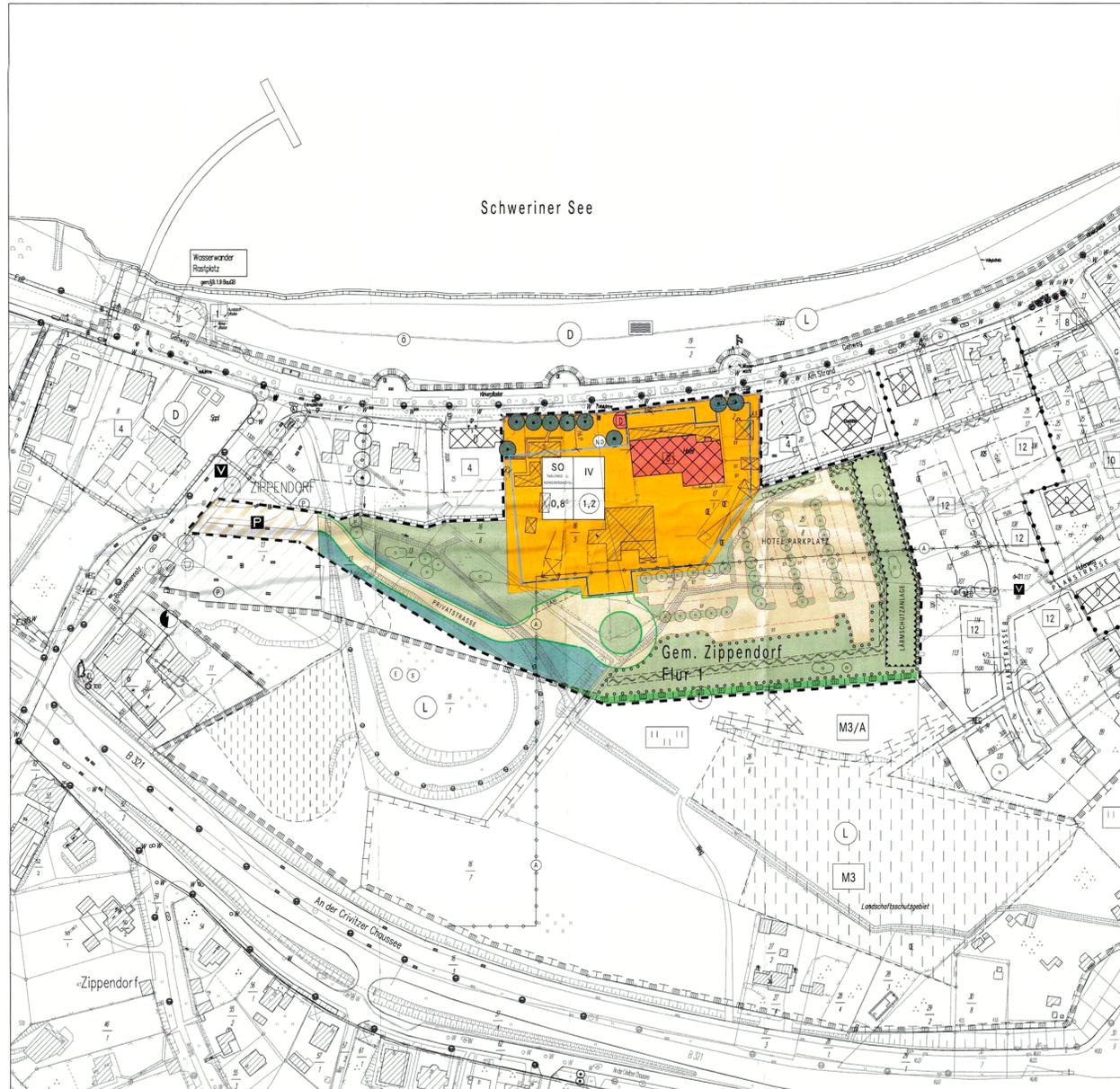


ÜBERSICHT - MASSNAHMEFLÄCHE M7 + M8



ÜBERSICHT - MASSNAHMEFLÄCHE M9

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO HAUSGEB. U. KONGRESSHOTEL	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	Füllschemata der Nutzungsschablone
		Art der Nutzung
		Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl
		Geschossflächenzahl

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
IV	Geschossflächenzahl
1,2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

#### 5. Hauptversorgungs- Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Leitung, unterirdisch (Bestand, Abwasserdrückleitung)

#### 6. Grünflächen

Private Grünfläche

#### 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

#### 8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9(1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für Wald

#### 9. Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 u. 25a BauGB)

Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Strüchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB und (6) BauGB)

#### 10. Sonstige Planzeichen

STELLPÄTZE

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(1) BauGB)

#### 11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechtes

Landschaftsschutzgebiet

Naturdenkmal

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

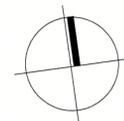
#### 12. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Abbruch vorhandener Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig fortzuführende Leitung



M 1:1000

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9(1) und (2) BauGB

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

Sonstiges Sondergebiet SO "Tagungs- und Kongresshotel" nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

Tagungs- und Konferenzeinrichtungen in Verbindung mit:

- Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft

- Anlagen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung

- Vergnügungsstätten, soweit sie Tanzveranstaltungen dienen und das Wohnen nicht stören

Es sind nur Putzfassaden zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

- Für Brüstungsbalustraden, Säulen, Stützen, Gesimse u.ä. dürfen auch andere Materialien zur Ausführung kommen

- Im Sockelbereich sowie an den Südfassaden von Neubauten ist auch Naturstein zulässig

- In Anbindung an das Bestandsgebäude sind großflächige Verputzungen zulässig

#### 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9(1) Nr. 1 BauGB

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 10(4) BauGB ist nicht zulässig.

#### 3. Stellplätze, Garagen und Carports nach § 9(1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausnahmsweise in den umgrenzten Flächen für Stellplätze im Sondergebiet zulässig.

Von den umgrenzten Stellplätzen sind 20 Stellplätze öffentlich rechtlich den Grundstücken "Am Strand" 14 (Flur 1, Flurstück 20) und "Am Strand" 15 (Flur 1, Flurstück 21) zuzuordnen.

#### 4. Grünordnung n. § 9(1) Nr. 20, 25a u. 25b BauGB und § 86(1) Nr. 4 LBauO M-V

##### 4.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9(1) 25a und 25b BauGB

###### Pflanzliste 1

Einheimische, standortgerechte Laubbäume

Qualität: Hochstamm 30 m, m. Dk. Stk. 18/20

- Acer campestre (Feld-Ahorn)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

- Betula pendula (Hirke)

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Crataegus laevigata (Hundsrose)

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

- Quercus petraea (Traubeneiche)

- Quercus robur (Stieleiche)

- Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Tilia cordata (Winter-Linde)

- Tilia europaea (Höhenlinde)

- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

- Ulmus glabra (Berg-Ulm)

- Ulmus minor (Feld-Ulm)

###### Pflanzliste 2

Einheimische, standortgerechte Gehölze

Qualität: Heister 80-100 cm, o.B., Strücker Zsv. 60-80

- Cornus sanguinea (Roter Hirtengäule)

- Corylus avellana (Gemeine Hasel)

- Crataegus monogyna (Weißdorn)

- Eucrymya europaea (Gewöhnliches Pfaffenhäutchen)

- Genista tinctoria (Färbegras)

- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

- Prunus spinosa (Schlehe)

- Rhamnus frangula (Faulbaum)

- Rosa canina (Hundsrose)

4.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB und (6) BauGB sind Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 vorzunehmen.

Plananzpflanzungen: Hochstamm 18/20, Zsv., m. B., Heister 80-100 cm, o.B., Strücker Zsv. 60-80

4.1.2 Befugnisse des Pflanzplans:

Innerhalb der Stellplatzanlage ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkröniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau (Hochstamm 18-20, Zsv., m. Dk.) in einer mindestens 12m² große Baumscheibe zu pflanzen.

Bei Stellplatzreihen mit mehr als 4 Stellplätzen können die Bäume (Abstand untereinander höchstens 10m) auch in einem dahinterliegenden Grünstreifen gepflanzt werden.

Bei Doppelreihen ist ein dazwischenliegender Grünstreifen von mindestens 2,5m Breite vorzusehen und entsprechend mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Es sind Baumfällungen aus der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Die Bäume sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.3 Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls erfolgt durch einheimische, standortgerechte Gehölze in der Qualität: Heister 80-100 cm, o.B., Strücker Zsv. 60-80 gemäß Pflanzliste 2.

##### 4.2 Baumschutz nach § 9(4) i. V. m. § 13(4) LNatG M-V

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm

- mehrstämmige Bäume, sofern 2 Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 80 cm aufweisen

- Pappele und Haselnähle ab 120 cm Stammumfang

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m gemessen.

Die diesen Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahmen- und Befreiungszustände nach § 66 LBauO M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

##### 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 20 u. 25a BauGB

4.3.1 Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen durch das Bauvorhaben in Natur und Landschaft im Plangebiet zugeordnet:

- Maßnahme M7 (Ordnungliche Wasser, anteilig Flurstück 28/4, Flur 1, Gem. Zippendorf)

Entwicklungsziel: Extensives Grünland

Umwandlung der in Teilbereich dominierenden Hochstaudenflur in eine Frischweide durch entsprechende Pflegemaßnahmen

- Maßnahme M8 (Wendeschleife; anteilig Flurstück 14/1, Flur 1, Gem. Zippendorf)

Schaffung eines Kleingewässers im Bereich der Wendeschleife auf einem ruderalen Standort

- Maßnahme M9 (Neumünder See; anteilig Flurstücke 14/11, 7/6, 12/4, 5/8, Flur 2, Gem. Friedrichthal)

Umwandlung eines Hochweidestandes in einen Gehölzbestand mit standortheimischen Gehölzen und eine Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen

4.3.2 Stellplätze sowie reine Feuerwehrautofahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässige Pflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

##### 5. Entwässerung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind dort möglich, wo aufgrund der Bodenverhältnisse das Wasser nicht zur Versickerung gebracht werden kann.

##### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr. 24 BauGB

6.1 Die Lärmschutzanlage ist als Wallanlage gemäß Schalltechnischer Begutachtung vom 10.06.2004 in einer Mindesthöhe von 3,90m zu errichten.

6.2 Die Hofzufahrt und die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen sind in glatter fugeloser Oberfläche herzustellen.

### II.) Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9(1) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### 1. Dächer nach § 86(1) LBauO M-V

1.1 Es sind Flachdächer, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0-25 Grad sowie Mansarddächer zulässig.

1.2 Zur Eindeckung von Mansard-, Sattel- und Walmdächern sind zulässig:

- rote bis rotbraune Dachziegel, ungelastet (DIN RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015)

- rote bis rotbraune Dachziegel, ungelastet (DIN RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015)

- in Anbindung an das Bestandsgebäude sind großflächige Verputzungen zulässig

#### 2. Fassaden nach § 86(1) LBauO M-V

Es sind nur Putzfassaden zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

- Für Brüstungsbalustraden, Säulen, Stützen, Gesimse u.ä. dürfen auch andere Materialien zur Ausführung kommen

- Im Sockelbereich sowie an den Südfassaden von Neubauten ist auch Naturstein zulässig

- In Anbindung an das Bestandsgebäude sind großflächige Verputzungen zulässig

#### Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Die Festsetzungen für das Baugbiet Nr. 5 in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 werden mit der 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

3. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Innenstadt und Randbereiche von Schwerin 02.08.1991.

4. Bodendenkmale

Mens während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige § 10(4) BauGB i. V. m. § 11 LBauO M-V.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugange sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 LBauO M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

#### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84(1) Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter 8 Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. II, 2141) in der Fassung vom 01.01.1998, sowie nach § 84 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GVBl. S.388), in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ... 2006...

folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 "Zippendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerk

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2(1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptaussschusses vom ... 2006...

Die örtliche Bauvorschrift des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.07.06 erfolgt.

Schwerin, den 25.05.06

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 30.04.06 beauftragt worden.

Schwerin, den 25.05.06

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist am 02.06.06 durchgeführt worden.

Schwerin, den 25.05.06

Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 18.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 25.05.06

Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 18.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 25.05.06

Der Hauptaussschuss hat am 08.07.06 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Annahme bestimmt.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.05.06 erlassen.

Schwerin, den 25.05.06

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.05.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung