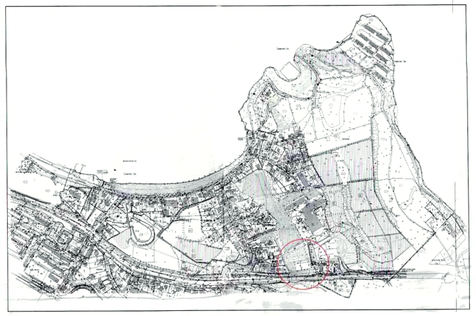
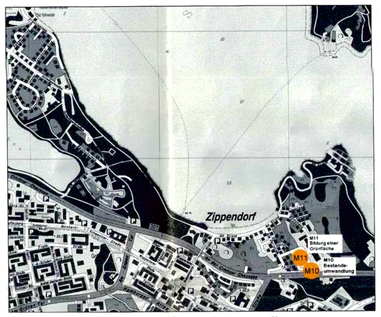
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 16.91.01. " ZIPPENDORF " - WOHNPARK-ZIPPENDORF



ÜBERSICHT - GESAMTPLAN



ÜBERSICHT MASSNAHMEFLÄCHEN
M10+M11

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Planzeichen	Erläuterungen
WA	Allgemeine Wohngebiete

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

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

0,4	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze

4. Grünflächen

	Private Grünfläche

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

	Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB und 8 BauGB)
M10	Maßnahmefläche A
M11	Maßnahmefläche B
	zu erhaltene Bäume
	Abnahme von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

St	Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
SD / WD	Sattel- und Walmdach

7. Darstellung ohne Normcharakter

	Lärmpegelbereich III
	Lärmpegelbereich II
	Böschung
	Zäune

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechtes
LB	geschützter Landschaftsbestandteil

M 1:1000

I. Planungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 (1) u. (2) BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO (WA)

(1) Zulässig sind:

Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen die der Pflege und sozialen Betreuung dienen.

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

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 1,2
Zahl der Vollgeschosse III

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 nicht zulässig.

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

4.1 Private Grünflächen:
Gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin sind für die Gehölzabnahme (4 Stück Pappelhybride) 5 Stück Laubbäume gem. Pflanzliste (b) als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

4.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (Kompensationsmaßnahmen)

Maßnahmefläche A
Entwicklungsziel: Bestandsumwandlung zu einem artenreichen, standortgerechten Gehölzbestand auf einer 5 bis 15 m breiten Fläche entlang der Civitzer Chaussee B321. Erhalt des Jungbewuchses der Laubgehölze (z.B. Bergulme, Bergahorn, Rotbuche) und Rodung von maximal 50% der Hybridpappeln.
Flächengröße: 1.110 m²

Maßnahmefläche B
Entwicklungsziel: Bildung einer Grünfläche mit Gehölzbestand durch Erhalt der ortstypischen Laubgehölze, Einordnung des Feuchtbiotops und Pflanzung von Gehölzen gem. Pflanzliste (a), Entfernung von ortsuntypischen Gehölzen (z.B. Sanddorn, Felsenmispel)
Flächengröße: 2.606 m²

4.3 Pflanzlisten

(a) Standortheimische Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)

(b) Standortheimische Laubbaumarten:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

4.4 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
Stellplätze und Gehwege sowie reine Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

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

5.1 Die Lärmschutzanlage entlang der Civitzer Chaussee wird zur Reduzierung des Lärmpegels als Schallschutzwand gemäß schalltechnischer Begutachtung vom 31.05.05 in einer Mindesthöhe von 5,00 m über OK Strasse (Civitzer Chaussee) errichtet.

5.2 Die zur Civitzer Chaussee gerichteten Fassaden sind mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen:
- Die Fassadenseiten und Dachflächen von Aufenthalts- und Schlafräumen im 2.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:
  Lärmpegelbereich II: R'w, res = 35 dB
  Lärmpegelbereich III: R'w, res = 40 dB
- Die Fassadenseiten von Aufenthalts- und Schlafräumen im 1.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:
  Lärmpegelbereich II: R'w, res = 35 dB

5.3 Für Schlafräume im 1. und 2. OG sind ab 48 dB Aussenlärmpegel nachts (gemäß der schalltechnischen Begutachtung) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften 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 nur Walm und Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 25 Grad zulässig. Über Schmalseiten sind bis 60° zulässig.

1.2 Zur Dacheindeckung sind nur zulässig:
rote bis rotbraune Dachsteine - unglasiert

2. Fassaden

Zulässig sind nur helle Putzfassaden.

Hinweise

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

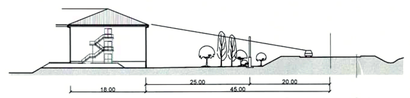
2. Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 werden mit der 3. Änderung außer Kraft gesetzt.

3. Bodendenkmale
Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB I. V. m. §11 DSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG 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 Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Geländeschnitt - Lärmschutzmaßnahmen



Präambel
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) letzte Änderung v. 24.06.04 (BGBl I S. 1359) in der derzeit gültigen Fassung, sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612) letzte Änderung vom 16.12.2003 (GVOBl. S. 690) in der zur zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 03.07.06 folgende Satzung über die 3. Änderung den Bebauungsplan Nr.16.91.01 "Zippendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 (1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 05.07.05
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.07.05 erfolgt.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 25.05.05 beteiligt worden.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 06.06.05 durchgeführt worden.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

4.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet worden und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.
Schwerin, den ... 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

5.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

6.) Der Hauptausschuss hat am 05.07.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

7.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.05 bis zum 07.09.05 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.07.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

8.) Der katastermäßige Bestand am 24/08/06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den 24/08/06 Siegel Leiter Kataster- und Bodenordnung und Grundstücksbewertung

9.) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 03.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den ... Siegel i.V. Oberbürgermeister

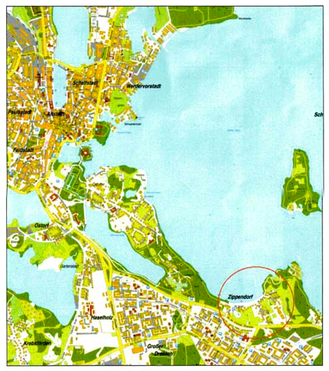
10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 03.07.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.06 gebilligt.
Schwerin, den 14. 9. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

11.) Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den ... Siegel i.V. Oberbürgermeister

12.) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und bei der über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.06 ortsüblich bekanntgemacht 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.09.06 in Kraft getreten.
Schwerin, den 10. 10. 06 Siegel i.V. Oberbürgermeister

Dezernat IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN



3. Änderung Bebauungsplan Nr.16.91.01 " Zippendorf "

28.03.2006