

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.28.97.01/1 "GEWERBEGEBIET LANKOW-VERKEHRSHOF"

Teil A : Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) v. 18.12.1990

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 1 (1) BauGB

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z.B. II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH max. 12m 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
Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltender Baum
zu erhaltender Strauch

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

Wasserfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen

RRB hier: Fläche für Regenwasserentlastung 1200m² plus Zufahrt

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung § 14 u. § 16(3) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 Lärmgebiete § 9 (8) BauGB
z.B. (VV) Bezeichnung der Lärmgebiete

II. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BauGB

1. Altlastenverdächtige Flächen § 9 (5) 3 BauGB
Umgrenzung von Flächen, deren Boden/Sedimente/Bebauungsstrukturen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB
z.B. (AL) Angabe der altlastenverdächtigen Vermutung; hier: Aschlag

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand
Gebäudebestand, zukünftig entfallend
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze Bestand
Flurgrenze Bestand
Flurgrenze Bestand
z.B. GE a Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach flächenbezogenen Schallauswertungen
z.B. GE a Leitungen oberirdisch
Leitungen unterirdisch
SW - Schutzwasser
E - Elektro
G - Gas
W - Wasser
RW - Regenwasser
FW - Fernwärme
Baum Bestand
Gebüsch Bestand
zukünftig entfallender Baum

HINWEISE

Altlasten:
Zur Ausweisung von Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen ist es erforderlich, dass die altlastenverdächtige gekennzeichneten Flächen Arbeiten an und unter der Bodenoberfläche mit der für die Erfassung und Überwachung von Altlastenverdächtigkeiten zuständigen Behörde (hierfür handelt es sich um das Sachgebiet Altlasten des Umweltamtes Schwerin) abzustimmen. Es werden in der Bau- oder Abbruchgenehmigung gegebenenfalls Anforderungen zur Sanierung und Sanierungsüberwachung beauftragt.
Biotopschutz:
Der Ziegeleiteich ist einschließlich seiner Uferländer eingetragenes Biotop nach § 20 LändM-V. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc. ... sind unzulässig (siehe Ordnungsplan).
Bodendenkmalpflege:
Werden während der Erdarbeiten Bodendenkmal oder auffällige Bodenvorfindungen entdeckt, ist gemäß § 11 des DöSchG M-V die Baugrube unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren. Zur Vermeidung von Verzögerungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Baubearbeiten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauftragt.
Trinkwasserschutz:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa.
Ordnungswidrigkeiten:
Nach § 84 (1) Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der text. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
Darstellung von Leitungsbestand:
Soweit mehrere Leitungen aufeinander treffen, sind sie im Plan zu einem Liniensymbol 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 § 9 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen Immissionsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig.
Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahme zulässig sind Betriebe, 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 kirchliche, 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.

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

2.1 Gewerbebereich / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel

Zum Schutz der umliegenden Immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa und GEb die Geräuschemissionen die folgenden Immissionswirkungen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§ 14(2) BauNVO).

Fläche	IFSP tags(dB(A)/m²)	IFSP nachts (dB(A)/m²)
GEa	53	30
GEb	58	42

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Maßstelle 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 südwestlich der Grenzmitläner Straße und die Wohnbebauung mit Mischnutzung nördlich der Grenzmitläner Straße südöstlich des Plangebietes (B-Plan Nr. 28.97.01/2).

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

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

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmschutzm-Maße in dB (A)	Außenlärmschutzm-Maße in Wohn-, Übernachtungs- und Betriebsräumen in dB (A)	Büroräume u.ä. in dB (A)
LPB III	61-65	35	30
LPB IV	66-70	40	35
LPB V	71-75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R_{W, res} der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

An Außenbauteilen von Räumen, in denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

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

3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe entsprechend den Schnitt C1 und C2 mit Kastanien (Aesculus hippocastanum "Baumann") STU 18/20 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 Empfehlungsliste für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadebegrünnungen in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.)
Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksoberfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen als 3- bis 4-reihige heimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Überhälteanteil von 5% aus laublosen Heidearten, 60-100cm hoch anzulegen.

Grundstückflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern universell als Grünfläche anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten.

Vorgeschriebene Grünstreifen entlang der Planstraße C ersatzlos (C1 südöstliche, C2 südwestliche Seite) sowie entlang der Planstraßen A und B bedingt mit Bäumen in der Planqualität 18/20m, 3 x v., Kronenansatz mind. 2,20 m 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 "Baumann")
Planstraße A und B: Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)

Zusätzlich ist je 500m² angelegener versiegelte Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Planqualität 14/16cm, 3 x v., nachzuweisen bzw. zu pflanzen. Bestehende Bäume außerhalb der vorgeschriebenen Pflanzstreifen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.

Tür- und fensterlose Wandflächen von Gebäuden über eine Fläche von mehr als 40m² sind auf der Hälfte dieser Fläche mit heimischen und standortgerechten Selbstklimm-, Ranken- oder Schlingern zu begrünen. Das gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbänken.
Je laufender Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Treibe, 0,6-1,0m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:
- Bäume mit einem Stammumfang ab 30cm
- mehrstammige Bäume, sofern zwei Bäume zusammen einen Stammumfang von mind. 50cm aufweisen
- Pappeln und Nadelgehölze ab 80cm Stammumfang
Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3m über dem Erdboden gemessen.

Die dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahmen- und Befreiungsbestände nach § 68 LBauO M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Zusammenhängende Stellplatzanlagen größer als 6 Stellplätze sind je angelegene 4 Stellplätze mit einer großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäume (Planqualität 18/20cm, 3 x v., Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumschreibe von mindestens 12m² innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Die Einfassung der festgesetzten privaten Grünflächen nördöstlich parallel der Grenzmitläner Straße mit Zäunen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen und die Aufstellung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 28.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan

Nr. 28.97.01/1 "Gewerbegebiet Lankow-Verkehrshof"
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 der Stadtvertretung vom 28.09.2007. Die örtliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.09.2007 erfolgt.

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

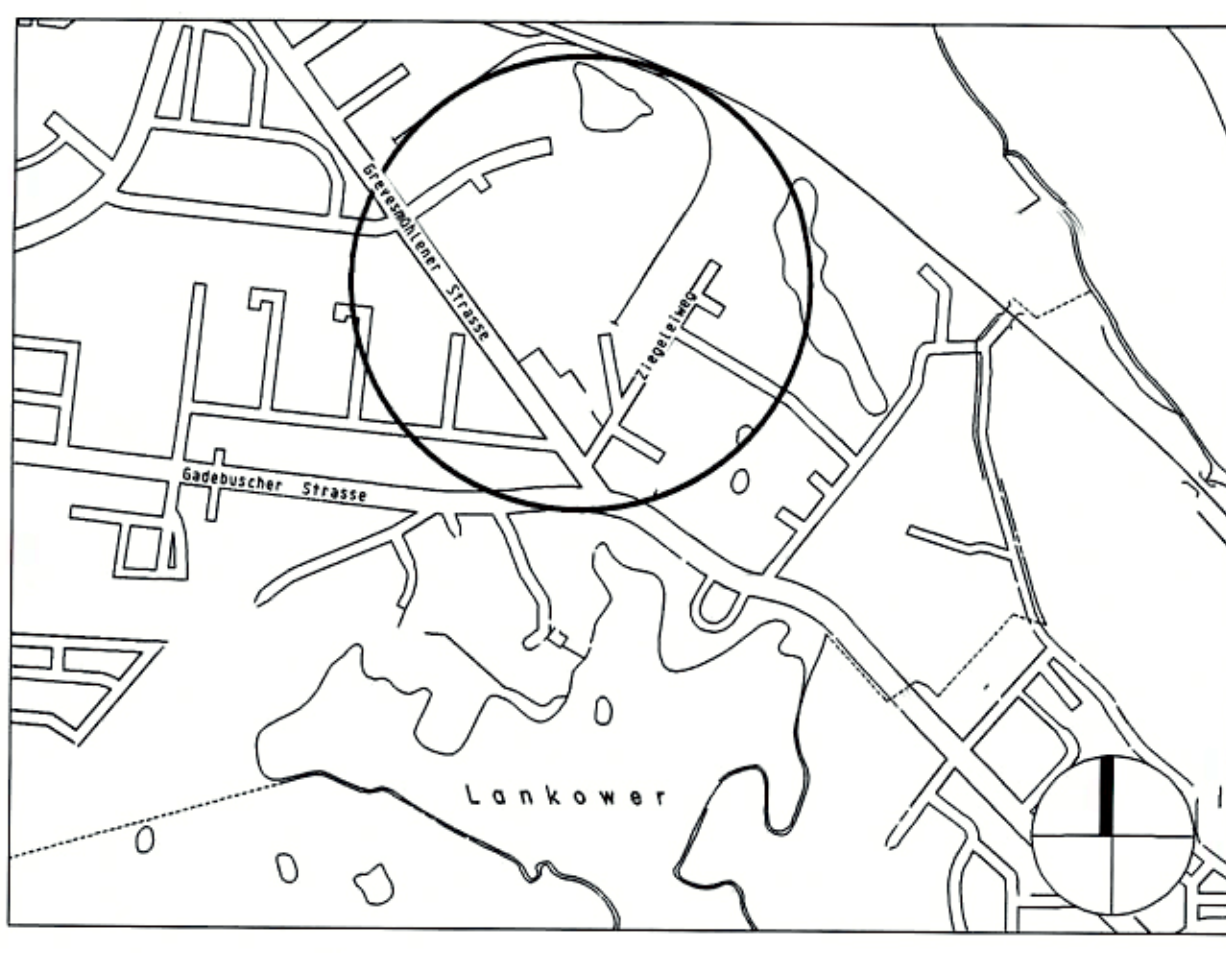
Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister

Schwerin, den 04.06.04
Oberbürgermeister



Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 28.97.01/1

"Gewerbegebiet Lankow-Verkehrshof"

0 10 50m

M: 1:1000

Stand: 09/2003/II

Maßstab 1:200