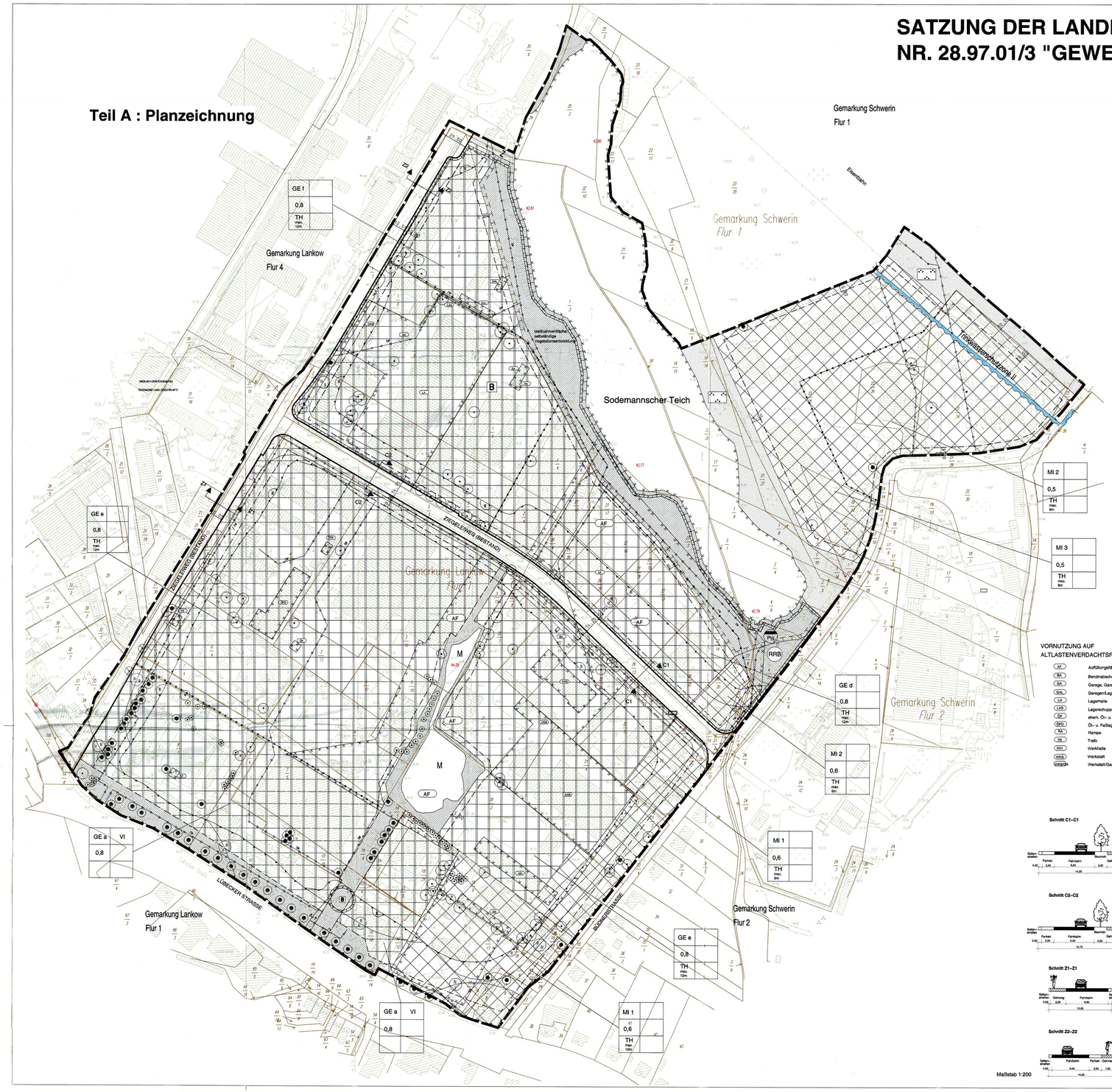
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28.97.01/3 "GEWERBEGEBIET LANKOW–ZIEGELEIWEG/BÜDNERSTRASSE"

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

- GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

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

- z.B. VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH max. 12,0m — 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 Maßnahmenflächen und Bindungen für das Anpflanzen u. d. Erhalt von Bäume und Sträuchern §9 (1)15, §9 (1) 20 u. §9 (1) 25 BauGB

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- zu erhaltender Baum

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

- Wasserfläche

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung — §1(4) v. §16(3) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes — §9(7) BauGB
- Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-sionsschutzgesetzes — §9(1) 24 BauGB
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche — §9 (5) BauGB
- z.B. (IV) — Bezeichnung der Lärmpegelbereiche

II. KENNZEICHNUNGEN gemäß §9 (5) BauGB

- 1. Altlastenverdächtige Flächen — §9 (5) 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — §9 (5) 3 BauGB
- Umgrenzung von Flächen,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können — §9 (5) 3 BauGB
- (LA) — Angabe der altlastenverdächtigen Vornutzung, hier: Lagerhalle

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

- B — Bodendenkmal nach §2 Abs.2 DSchG M/V
- Trinkwasserschutzzone II

IV.DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand, zukünftig entfallend
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze Bestand
- Flurstücksgrenze Bestand
- z.B. 96 — Flurstücksbezeichnung
- z.B. GE e — Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach flächenbezogenen Schallleistungspegeln
- Leitungen oberirdisch
- Leitungen unterirdisch
  - SW – Schmutzwasser
  - E – Elektro
  - G – Gas
  - W – Wasser
  - RW – Regenwasser
  - FM – Fernwärme
- PW — Abwasserpumpwerk
- RRB — Vorbehaltsfläche für Regenrückhaltebecken
- Baum Bestand — Gebüsch Bestand — zukünftig entfallender Baum

VORNUTZUNG AUF ALTLASTENVERDÄCHTIGEN FLÄCHEN

AF	Auffüllungsfläche
BS	Benzinabscheider
GA	Garage, Garagengebäude
GAL	Garagen/Lager
LA	Lagerhalle
LAB	Lagerschuppen
OE	ehem. Öl- u. Farblager
ÖFG	Öl- u. Farblager
RA	Rampe
TR	Trafo
WH	Werkhalle
WS	Werkstatt
WX/GA	Werkstatt/Garagen

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 Altlastenverdachtsflächen zuständigen Behörde (hierfür handelnd das Sachgebiet Altlasten des Umweltamtes Schwerin) abzustimmen. Es werden in der Bau- oder Abbrucngenehmigung gegebenenfalls Anforderungen zur Sanierung und Sanierungsüberwachung beauflagt.

Munitionsfunde:
Der Sodemannsche Teich und die umgebenden Grünflächen sind kampfmittelbelastet. Es können Munitionsfunde auftreten.
Besonderer Sorgfalt ist im Falle von Erdarbeiten geboten.

Biotopschutz:
Die Uferränder des Sodemannschen Teiches, der Heckenaaum südlich der Bahnlinie und der mit "M" bezeichnete Teich zwischen Ziegeleiweg und Lübecker Straße sind eingetragene Biotope nach §20 LNatG M/V. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc.... sind unzulässig (siehe Gründnungsplan).

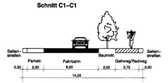
Bodendenkmalpflege:
Werden während der Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 des DSchG M/V die Bauqrube unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren. Zur Vermeidung von Verzögerungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Bauarbeiten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauflagt. Innerhalb des ausgewiesenen Bodendenkmals unterliegen Arbeiten auf und unter der Bodenoberfläche sowie die Bergung von Funden vorherigen vertraglichen Regelungen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege.

Trinkwasserschutz:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa, soweit die Flächen nicht mit Trinkwasserschutzzone II gekennzeichnet sind.

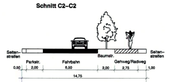
Ordnungswidrigkeiten:
Nach §84 (1) Nr.1 LBauO M/V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der textl. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Darstellung von Leitungsbestand:
Soweit mehrere Leitungen aufeinandertreffen, sind sie im Plan zu einem Liniensymbol zusammengefaßt.

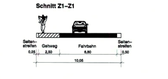
Schnitt C1–C1



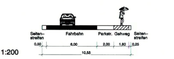
Schnitt C2–C2



Schnitt Z1–Z1



Schnitt Z2–Z2



Maßstab 1:200

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 immissionsflächen–bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig.
Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe, deren Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im endeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver– und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur– und Servicelaistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsbeeinrichtung einnimmt.
Die Nutzungen unter §8 (3) Nr.2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auf den als GE festgesetzten Flächen allgemein zulässig.
Die weiteren Nutzungen unter §8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§6 BauNVO) sind I.V. mit §1 (5) BauNVO nur zulässig:
– Geschäfts– u. Bürogebäude
– Schank– u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zusätzlich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
im MI 1: Tankstellen und Wohngebäude
im MI 3: Wohngebäude als Doppelhäuser u. Hausgruppen (I.V.m. §9 (1) Nr.2 BauGB)

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

2.1 Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel

Zum Schutz der umliegenden Immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa–GEf die Geräuschemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall–leistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§1(4)f BauNVO).

Fläche	IFSP tags(dB(A)/m²)	IFSP nachts (dB(A)/m²)
GEa	53	34
GEd	60	42
GEe	58	41
GEf	63	43

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach §26 Bundes–Immissionsschutzgesetz zugelassenen Meßstelle nachzuweisen.

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

Maßgebende Immissionsempfindliche Nutzungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plan–gebietes sind die Wohnbebauung und der Klinikbereich südwestlich der Lübecker Straße, die Wohn– und Mischnutzung beidseitig entlang der Büdnerstraße und östlich der Büdner–straße im Gebiet "Friedegrund" sowie die angrenzende Wohnbebauung mit Mischnutzung entlang der Nordseite der Grevesmühlener Straße.

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (TeilA) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest–Schalldämm–Maße R'w,res einzuhalten.

Lärm–pegel–bereiche	Maßgebliche Außenlärm–pegel in dB (A)	Resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u.ds. Türen) für: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unter-richtsräume u. ä. erf. R'w,res in dB	Büroräume u.ä.
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 Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende 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 des Ziegeleiweges Ost–West ist eine Baumreihe entsprechend den Schnitten C1 und C2 mit Kastanien (Aesculus hippocastanum "Baumannii") STU 18/20 in einem Abstand von höchstens 12m zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

Innerhalb der mit "Z" bezeichneten Grünfläche ist die Anlage eines öffentlichen Weges zulässig.

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen

(Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlungsliste 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 heimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Obersträucharteil von 5% aus leichten Heistern, 80–100cm hoch anzulegen.

Private Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern unversiegelt als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Dies gilt nicht für den Ziegeleiweg Nord–Süd im Abschnitt Z2 auf der westlichen Seite.

Vorgenannter Grünstreifen ist entlang der Büdnerstraße mit Bäumen in der Pflanz–qualität 18/200cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m im Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen.
Baumarten: von Lübecker Straße bis Ziegeleiweg: Gewöhnbaum (Gymnocladus dioicus) von Ziegeleiweg bis zur Bahn: Esche (Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie")

Zusätzlich ist je angefangener 500m² versiegelter Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzqualität 14/16cm, 3xv.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen. Bestehende Bäume außerhalb der vorgenannten 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 Selbstklimmern Rankern oder Schlingern zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbändern.
Je laufender Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Triebe, 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
–mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme 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 Befreiungstatbeständ.e nach §96 LNatG 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 angefangene 4 Stell–plätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Pflanzqualität 18/200cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumreihe von mindestens 12m² Innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

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 20.03.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan

Nr. 28.97.01/3 "Gewerbegebiet Lankow–Ziegeleiweg/Büdnerstraße"

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 13.06.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.06.02 erfolgt.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom 08.11.2001 beteiligt worden.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

3.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 30.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht und am 14.10.2002 durchgeführt worden.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

4.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 05.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

5.) Der Hauptausschuß hat am 26.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2003 bis zum 31.01.2003 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

7.) Die Stadtvertretung hat nach § 3 (2) und (3) BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie nach § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

8.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.02.2003 von der Stadtvertretung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

9.) Der katastermäßige Bestand am 24.04.04, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 26.04.04 Siegel

Vermessungs– und Katasterbehörde
der Landeshauptstadt Schwerin

10.) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den 04.6.04 Siegel

Oberbürgermeister

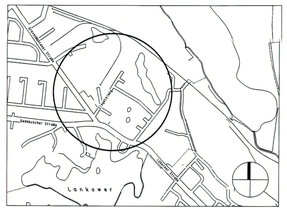
11.) Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.03 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend–machung 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 16.07.03 in Kraft getreten.

Schwerin, den 01.08.05 Siegel

Oberbürgermeister

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

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr.28.97.01/3

"Gewerbegebiet Lankow–Ziegeleiweg/Büdnerstraße"

0 10 50m

M. 1:1000

Stand : 09/2003/II