

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16.91.01 "ZIPPENDORF"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Fernwärmeversorgung (Bestand unterirdisch)

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO

II KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 17) sind Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen, die der Pflege und der sozialen Betreuung dienen zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 19) sind Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen, die der Pflege und sozialen Betreuung sowie Kinderbetreuung dienen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (Baufeld 17 und 19) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- In den Baufeldern 17 und 19 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Das Überschreiten der Baugrenzen ist im Baufeld 19 durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,20 m zulässig.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist im Baufeld 19 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit ergänzenden Wandelementen mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist folgende Maßnahme festgesetzt: Umgestaltung des Waldes in eine Parklandschaft durch Rodung von Jungbestand unter Beibehaltung prägender Bäume und Gehölzgruppen.

2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Wohnparks Zippendorf sind 6 Obsthochstämme mit einem Stammdurchmesser von 14/16 cm zu pflanzen.

2.2 Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Wandelemente sind beidseitig mit mindestens 20 Kletterpflanzen zu bepflanzen.

3. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet:
Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht in der Gemarkung Wandrum, Flur 1, Flurstück 85/1 und 99/6 auf einer Fläche von 6803 m².

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Über Schmalseiten sind bis zu 60° zulässig. Im Baufeld 19 ist über dem Eingangsbereich ein bis zu 80 m² großes Flachdach zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind unglasierte, rote bis rotbraune Dachsteine zulässig.
- Die Fassadenflächen sind als helle Putzflächen auszuführen. Der Schwarz-Bunt-Anteil darf nach dem Farbcode des Natural-Color-Systems (NCS) nicht mehr als 25% betragen. Im Baufeld 19 sind im Erdgeschoss zur Gestaltung der Fassaden andere Materialien zulässig.
- Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit ca. 25 % Fugenanteil auszuführen.

IV HINWEISE

- Die außerhalb des Plangebietes liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrübungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 17.11.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.11.2020 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 25.09.2020 beteiligt worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 22.03.2022 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverwaltung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 07.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.11.2022 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den 21.11.22



B. Oeder
Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 17.11.22 wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den 17.11.2022



A. Albers
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim
und der Landeshauptstadt Schwerin

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

Schwerin, den 21.11.22



B. Oeder
Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.12.22 ortsüblich bekannt gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.12.22 in Kraft getreten.

Schwerin, den 03.01.23



B. Oeder
Der Oberbürgermeister

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

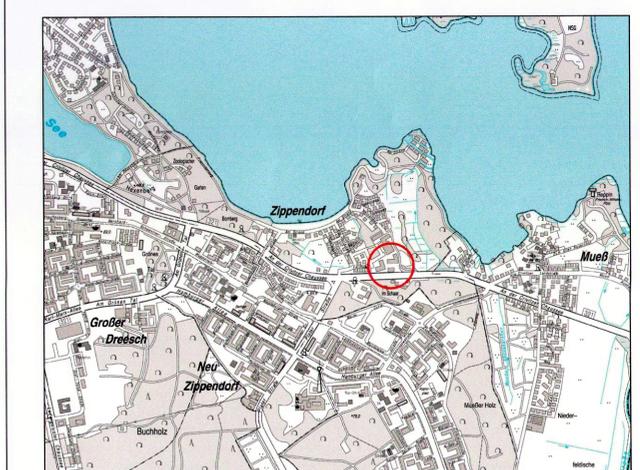
Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 07.11.2022 die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr.16.91.01 „Zippendorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



ÜBERSICHTSPLAN



7. Änderung Bebauungsplan Nr.16.91.01 "Zippendorf"

Maßstab: 1:1000