

# 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 immissionsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig. Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise 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 Betriebseinrichtung einnimmt. Die Nutzungen unter §8 (3) 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- und 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 Umwelteinwirkunger

# 2.1 Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel

i.S.d.BlmSchG (§9 (1) Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa-GEf die Geräuschemmissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§1(4)2 BauNVO).

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

Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach §26 Bundes-

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des

maßgebenden immissionsempfindlichen Nutzungen nicht überschritten wird. Maßgebende immissionsempfindliche Nutzungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plan-

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich

nachgewiesen wird, daß der grundstücksflächenbezogene Immissionsanteil an den

gebietes sind die Wohnbebauung und der Klinikbereich südwestlich der Lübecker Straße, die Wohn- und Mischnutzung beidseitig entlang der Büdnerstraße und östlich der Büdnerstraße im Gebiet "Fliedergrund" sowie die angrenzende Wohnbebauung mit Mischnutzung entlang der Nordseite der Grevesmühlener Straße.

### 2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

§1(4) u. §16(5) BauNVO

§9(1) 24 BauGB

§9 (5) BauGB

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.

		Resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u./o. Türen) für:		
Lärm- pegel- bereiche Außenlärm- pegel in dB (A)		Aufenthaltsräume in Wohnun- gen, 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 Außenbautellen 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 Ziegeleiwegs 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

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen

(Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlungsliste für geeignete Baumarten

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 Überhälteranteil von 5% aus leichten Heistern, 80-100cm hoch anzulegen.

Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.)

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 Pflanzqualität 18/20cm, 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: Geweihbaum (Gymnocladus dioicus) von Ziegeleiweg bis zur Bahn: Esche (Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie")

Zusätzlich ist je angefangener 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

nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

-mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 50cm aufweisen -Pappein 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 Befreiungstatbestände nach §66 LNatG M-V

# 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 Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Pflanzqualität 18/20cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumscheibe von mindestens 12m<sup>2</sup> innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

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 Landeshaupstadt Schwerin vom

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

...... folgende Satzung über den Bebauungsplan

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 ...... Die ortsübliche

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1

Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Anfrage vom ...... beteiligt worden

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

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

Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.) Der Hauptausschuß hat am ...... den Entwurf des Bebauungsplanes m

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 ...... bis zum ...... 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

Schwerin, den ...... Siegel

werden können, am ...... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Oberbürgermeister

8.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ...... von der Stadtvertretung nach § 10 (1)

BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.

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

Leiter des Kataster-

und Vermessungsamtes

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

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 ..... im Stadtanzeiger 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 Fälligkeit

und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

Oberbürgermeister





Bebauungsplan Nr.28.97.01/3

"Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg/Büdnerstraße"