

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.98.16 "Wohnquartier ANNE-FRANK-STRASSE"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

TH 8.50m-10m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

max.V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P privat

Ö öffentlich

#### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für nicht-überdachte Stellplätze

St private Stellplätze

#### GRÜNLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Ö öffentliche Grünfläche

P private Grünfläche

#### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

● zu erhaltende Bäume

● zu pflanzende Bäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

FD 0°-5° Flachdachneigung (§9 Abs.4 BauGB)

#### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

Vorhandene Flurstücksgrenzen

227/18 Flurstücksnummer

○ Vorhandener Baum

Nutzungscharakter

Art, bauliche Nutzung, Geschosszahl, Bauhöhe

Grundflächenzahl, Dachform, Dachneigung

Art, bauliche Nutzung, Geschosszahl, Bauhöhe

Grundflächenzahl, Dachform, Dachneigung

Art, bauliche Nutzung, Geschosszahl, Bauhöhe

Grundflächenzahl, Dachform, Dachneigung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

##### 1.1 Überbaubare Fläche

Für die Berechnung der GRZ darf die private Grünfläche der Grundstücke mitgerechnet werden. Pro Hauptgebäude ist eine Fahrrad-Garage mit einer Grundfläche bis zu 15 qm im Rahmen der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässig. Überhalb der Baugrenzen sind keine PKW-Garagen und keine überdachten PKW-Stellplätze zulässig.

##### 1.2 Gebäudehöhe Bezugspunkt

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 und 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Verkehrsfläche (Fahrsatzmittele). Alternativ sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R'w, res der gesamten Bauhülle gewährleistet.

#### 2. Stellplätze

§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können offene überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze zugelassen werden.

#### 3. Lärmschutz

§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

In den Lärmpegelbereichen III sind bei Wohngebäuden die Wohn- und Schlafräume auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite anzudecken. Alternativ sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R'w, res der gesamten Bauhülle gewährleistet.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterlichträume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
III	dB(A) 61 bis 65	ert. R'w, res des Außenbauteiles in dB (A) 35	30

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind auf Lärmabgewandten Seiten niedrigere Lärmpegelbereiche möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrien im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

#### 4. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Maßnahmen

§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

##### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der nord-südlich verlaufenden der Anne-Frank-Straße sind 2 Linden *Tilia cordata* „Rancho“, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronensatz von 2,20m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein festgesetzter standortgerechter Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese kleintronigen Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirsche *Prunus x hilleri* „Spire“, Vogel-Kirsche *Prunus avium* „Plena“ und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* „Nigra“.

Pro Grundstück ist ein Laubbau mindestens als 125-150cm großer Heister und fünf 60-100cm große Sträucher zu pflanzen, um eine Gehölzinsel für Brutvögel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*, Amalanchier ovalis *Amelanchier ovalis*, Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*

Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartflegel *Cornus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernelrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*; Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

Im WA1 ist als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 60-100cm hoch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zwischen den Grundstücksgrenzen sind nur Laubgehölze als Hecke zu pflanzen. Es sind Spierstrauch *Spiraea*, Deutzia *Deutzia* in Arten und Sorten mit einer maximalen Größe von 1,20m zu verwenden. Zur einheitlichen Begrünung der Grundstücke sind die Stellplatzflächen mit einer einreihigen Hainbuchenhecke *Carpinus betulus* 100/125cm groß zu pflanzen.

Im WA2 sind 4 Kleintronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14cm, 3x verpflanzt der Arten Kirsche *Prunus x hilleri* „Spire“, Vogel-Kirsche *Prunus avium* „Plena“ und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* „Nigra“ zu pflanzen.

Zudem sind 3 Gehölzflächen mit einer Größe von 15m<sup>2</sup> bestehend aus jeweils mindestens 1 Heister und 8 Sträuchern aus den oben genannten Arten zu pflanzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*, Amalanchier ovalis *Amelanchier ovalis*, Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*

Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartflegel *Cornus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernelrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*; Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen

§86 LBO M-V i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

#### 1. Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur flache Sonnenkollektoren aufweisen.

#### III. HINWEISE

##### 1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne §84 Abs.1 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) handelt, wer sich vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungssetzungen dieses Planes unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

##### 2. Artenschutz

An der südöstlichen bzw. südwestlichen Wand der Fahrradstellhäuser sind jeweils ein Vogelkasten aus Holzbohlen mit 32 mm Einflugloch für Spatzen bzw. eine Meisenresidenz anzubringen und dauerhaft zu warten.

Im WA2 sind in die Fassade der Gebäude 4 Dreier-Mauerseglar-Einbaustein und 4 Fledermaus-Einbausteine zu integrieren.

##### 3. Bodendenkmale

Werden während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

##### 4. Alllastenverdacht

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß §2 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz (LBOdSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zweifelsbehandlung stellt gemäß §17 Abs.1 LBOdSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

##### 5. Bodenschutz

Es besteht gemäß §7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbauarbeiten zu vermeiden bzw. zu vermindern (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 10.01.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.03.2017 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 22.06.2016 beteiligt worden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß §13a Abs.3 BauGB verzichtet.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §13a 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 21.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 07.11.2017 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 27.11.2017 bis 10.01.2018 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach §47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass gemäß §13 Abs.3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

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

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

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

Ludwigslust, den ..... Siegel ..... 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 hiernit ausgefertigt.

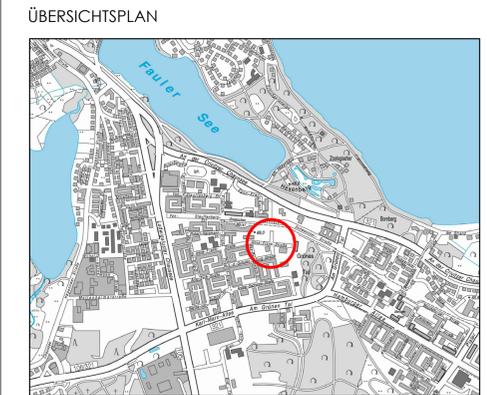
Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

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 ..... öffentlich 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 ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund §10 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3434), sowie nach §84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. M-V 2015, S.344), die zuletzt durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen: Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.98.16 "Wohnquartier Anne-Frank-Straße".



Bebauungsplan Nr.98.16 "Wohnquartier Anne-Frank-Straße"