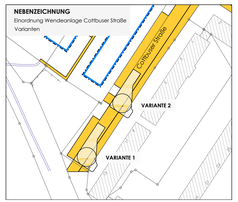
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf Cottbuser Straße"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:1000

NEBENZEICHNUNG
Einordnung Wendeanlage Cottbuser Straße
Varianten



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

IV, V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl

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

Baugrenze
Baulinie
E — Einzelhäuser
o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtsbereich
E / A — Einfahrt / Ausfahrt
verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt — Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
St — Zweckbestimmung Stellplätze
TG — Zweckbestimmung Tiefgarage

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
G,F,L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 (1) 21 BauGB)

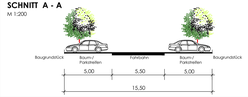
II. KENNZEICHNUNG

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

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
4/19 — Flurstücksnummern
2 — Nummerierung der Bauflächen
Wege in öffentlichen Grünflächen
künftig entfallende Bäume
Hauptversorgungsleitungen (Bestand unterirdisch)

SCHNITT A - A
M 1:200



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den gemäß §4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen, (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

2.2 Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung dürfen maximal 2,0 m über die Dachhaut hinausstehen.

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

3.1 Das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,70 m zulässig.

3.2 Die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Hausanschlussstationen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld 10) ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 69 m zulässig. Bei einer Gebäudelänge von mehr als 50 m ist der Baukörper durch mindestens zwei Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15,50 m und im WA 3 auf 19,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der an das jeweilige Baufeld angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

5. Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 und Abs. 3 Satz 2 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Gebäude im 1., 2. und 3. Geschoss jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig. In den 4. Geschossen ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 In der Planstraße sind innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze ausschließlich offene PKW - Stellplätze zulässig. Die mit GSt gekennzeichneten Stellplätze sind zugunsten der jeweils angrenzenden Baufelder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 festgesetzt.

6.2 Für das Baufeld 7 sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Die zusätzliche Errichtung ebenerdiger, offener Stellplätze ist zulässig.

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

7.1 In den Baufeldern 6, 7 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Seite nicht zulässig..

7.2 Bei Wohnungen, die überwiegend im Lärmpegelbereich IV liegen (Baufelder 5, 6 und 7, sowie das nördliche Drittel des Baufeldes 10) ist in mindestens einem Aufenthaltsraum, bzw. pro drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung in mindestens zwei Aufenthaltsräumen, eine besondere Fensterkonstruktion, oder eine andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorzusehen, welche bei Teilöffnung (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schalldämmwert von mindestens 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume mit einem Außenwohnbereich nach Festsetzung 7.3 werden als Aufenthaltsräume mit besonderer Fensterkonstruktion gewertet.

7.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) im Lärmpegelbereich IV sind an Gebäudeseiten, welche zur Hamburger Allee ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, sowie alle sonstigen Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, sind durch seitliche Abschirmungen in Richtung Hamburger Allee, zu schützen.

7.4 Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III, sowie alle Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

7.5 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Wohnungen	Büroräume
	dB (A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für die von der Hamburger Allee abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

7.6 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.5 kann abgewichen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 An den festgesetzten Pflanzorten sind gemäß nachstehender Auflistung standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- Pflanzort Lindenallee an der Hamburger Allee:
  - Schließung einer vorhandenen Lücke durch Pflanzung einer Linde, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
- Pflanzorte entlang dem Fußweg gegenüber der Tiefgarageneinfahrt Baufeld 10; innerhalb der Stellplätze entlang der Planstraße sowie an der Cottbuser Straße:
  - Pflanzung von rosa blühenden, kleinkronigen Zierkirschen (Prunus serrulata „Pink Perfection"), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte auf der Ostseite des Baufeldes 10 entlang der vorhandenen Stellplätze:
  - Pflanzung von weißblühenden Zierkirschen mit schmaler Krone (Prunus hillieri „Spire"), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte innerhalb der Baufelder 1 - 9:
  - Pflanzung von regional typischen Obstbäumen historischer Sorten, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm oder sonstige kleinkronige, blütentragende Laubbäume z.B. Zierkirschen oder -pflaumen (Prunus serrulata „Pink Perfection", Prunus hillieri „Spire" Prunus cerasifera „Nigra" u.ä.), Stammumfang 16 - 18 cm. Die Baumstandorte können auf dem Grundstück verschoben werden, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

1.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Böschung entlang der Hamburger Allee ist ein naturnaher Laubgehölzstreifen durch Umbau des vorhandenen, überwiegend aus Nadelgehölzen bestehenden Gehölzstreifens zu entwickeln. Die Nadelgehölze sind zu entnehmen.

- Pflanzliste
  Im unteren straßenzugewandten Böschungsbereich:
  Kleinbleibende Spiersträucher (Spiraea bumalda)
  In den oberen Böschungsbereichen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii, Amelanchier ovalis

Qualität: mind. verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

1.3 Innerhalb der auf den einzelnen Grundstücken festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß nachstehender Auflistung Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.3.1 Baufelder 1 - 9:

- Eintrag der Grundstücksgrenzen zu den Stellplätzen bzw. zur Planstraße sind einreihige Hainbuchenhecken (Carpinus betulus), Qualität 100 - 125 cm anzupflanzen und als geschnittene Hecken (Breite 1,0 m) mit einer Schnitthöhe von max. 1,20 m zu pflegen.
- Eintrag der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den einzelnen Baufeldern sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütentragenden Laubsträuchern der Arten Spierstrauch (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen.

1.3.2 Baufeld 10:

- An der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütentragenden Laubsträuchern der Arten Spierstrauch (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen

1.3.3 Baufelder 1 - 5:

- Eintrag der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1 - 5 ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke (Breite 3,0 m) aus Laubsträuchern überwiegend heimischer Arten (mind. 65% Anteil) anzupflanzen. Es gilt die Pflanzliste nach II. 1.3, obere Böschungsbereiche.

1.4 Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind dauerhaft zu begrünen.

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

Nachstehende Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen in den Lebensraum von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Für die sich in der Zwischenhältterung befindlichen Individuen ist eine 9.383 m² große Ersatzfläche in der Gemarkung Seffin, Flur 1, Flurstück 108/1 anzulegen und zu einem für Zauneidechsen geeigneten Lebensraum zu entwickeln. Nach Feststellung der Besatzmöglichkeit sind die Zauneidechsen dort auszuwildern.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Als Dachform sind flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
2. Die Fassadenflächen sind als Putzflächen in hellen Farbtönen auszuführen, Der Schwarz-Bunt-Anteil darf nach dem Farbcode des Natural-Color-Systems (NCS) nicht mehr als 25 % betragen. Auf 20 % der jeweiligen Fassadenfläche können zur Gestaltung andere Materialien verwendet werden.
3. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit ca. 25% Fugenanteil auszuführen.

IV HINWEISE

1. 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 Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.
3. In den Baufeldern 05, 06, 07 und 10 sind Ansaugöffnungen für Lüftungseinrichtungen auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeseite möglichst zu vermeiden.
4. Im Baufeld 10 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeseite möglichst zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 02.05.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.05.2017 erfolgt.

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 04.05.2017 beteiligt worden.

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 07.09.2017 durchgeführt worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Hauptausschuss hat am 16.10.2018 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 03.12.2018 bis 11.01.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

   Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 08.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.04.2019 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 hiermit 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

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

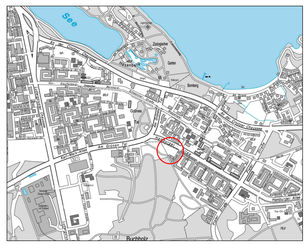
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I.S.3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 08.04.2019 nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99.17 „Neu Zippendorf Cottbuser Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 99.17
"Neu Zippendorf Cottbuser Straße"

Maßstab: 1:1000 Stand: 13.02.2019