SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91.14 "Pappelgrund"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
MAßSTAB 1:500

HINWEIS:

Im Bereich der Wismarschen Straße und des Pappelgrundes sind mehrere Leitungen zu einer einzigen Liniendarstellung zusammengefaßt. Der Leitungsbestand im Plangebiet ist nicht vollständig dargestellt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstmaß

(1,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)

g — geschlossene Bauweise

g* — bedingt geschlossene Bauweise, s. textl. Fests. I.6.1

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) BauGB

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ö/p — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich / privat

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

P — öffentliche Parkflächen

Verkehrsgrün

5. Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität, hier : Umschaltstation

6. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

private Grünflächen

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen § 9 (1) BauGB

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG mit Angabe des Lärmpegelbereich.

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung bzw.von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

II. Darstellung ohne Normcharakter

Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich IV

Lärmpegelbereich V

Ordnungsnummer des Baufeldes

105 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

zukünftig entfallende Gebäude

vorhandene Bäume, außerhalb des Plangebietes

künftig entfallende Bäume

von Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Anfahrtssichtdreieck

Hauptversorgungs-undHauptabwasserleitungen (Bestand, zukünftig teilweise entfallend), unterirdisch

Sammelsymbol Leitungen unterirdisch

M — Mischwasserkanal

S — Schmutzwasserkanal

E — Stromkabel (meist 20 KV, z.t. mehrere Leitungen gebündelt)

EN — Stromversorgung des Nahverkehrs Schwerin

T — Telefonleitungen

W — Trinkwasser

G — Gas

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	

TEIL B - TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Auf den Baufeldern 1,2a,2b und 3 sind von den nach § 7, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

1.3 Sonstige Wohnungen sind nur im 4. und 5. Geschoss zulässig.

1.4 In allen Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

2.1 Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl für Baufelder 3 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.2 Auf der Baufläche 2a sind Gebäude ausnahmsweise auch in offener Bauweise zulässig, wenn das zu errichtende Gebäude mindestens 40 m Länge aufweist (g*).

2.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Wismarschen Straße dürfen grundstücksbezogen auf 25 % ihrer Fläche von Gebäudezugängen unterbrochen werden.

3. Bauweise, Baugrenzen (9 (1) 2 BauGB und § 22, § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 1,5 m sind je 10 m Fassadenlänge auf 25% dieser Länge zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze, Parkierung (9 (1) 4 BauGB)

4.1 Auf den Baufelder 2b und 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und abgesenkten Garagengeschossen zulässig

4.2 Auf den Baufeldern 1 und 2a sind Stellplätze auch oberirdisch unter Beachtung der textl. Festsetzung II.3 zulässig.

4.3 Auf Baufeld 4a und 4b sind Stellplätze incl. Fahrgassen auf max. 70% des jeweiligen Grundstücks zulässig. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen und nach der Festsetzung II.3 mit Bäumen zu bepflanzen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Planstraßen sind mit Bäumen in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm Kronenansatz 2,0 m in mindestens 12 qm großen Baumscheiben vorzunehmen.

5.2 Zu verwendende Baumarten sind Gleditsia triacanthos "Skyline" (Gleditschie) und Alnus x spaethii (Purpur-Erle).

5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind nach Abgang in der Qualität Hochstamm 3 x v., StU 16-18 cm zu ersetzen.

5.4 Die Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen und von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

5.5 Nicht von Geschossen überdeckte Tiefgaragenteile von mehr als 300 qm Fläche sind mit einer mindestens 50 cm starken Bodenüberdeckung herzustellen und zu bepflanzen.
Nicht von Geschossen überdeckte Tiefgaragenteile von weniger als 300 qm Fläche sind mit einer 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 durchzuführen.
Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB (A)	Raumarten		
		Beteiররume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erforderliches R'w,res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

6.1 Die Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume usw.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden (s.Tab. 8-1)

6.2 Für Schlaf- und Übernachtungsräume sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung um mindestens einen Lärmpegelbereich zu erhöhen.

6.3 Die Fenster von Schlaf- und Übernachtungsräumen sind auf der den Schallquellen abgewandten Seite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestelt werden kann, mit geeigneten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Ab Lärmpegelbereich IV sind grundsätzlich geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.5 Wird durch ein Schallschutzgutachten zu einem Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzbauwerke vermindert, so kann von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

6.6 Aufgrund der beim Diskothekenbetrieb einwirkenden Lärmimmissionen sind in folgenden Immissionsbereichen im Nachtzeitraum zu schützende Nutzungen auszuschließen:
an der südlichen und westlichen Baugrenze von Baufläche MK1,
an der nördlichen und westlichen Baugrenze von Baufläche MK2 und
an der nördlichen und westlichen Baugrenze von Baufläche MK3

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachform, Dachneigung
Im Plangebiet sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad sowie Flachdächer zulässig.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Eingrünung von Stellplätzen
Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 offenen Stellplätzen sind zweiseitig durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm) aus Arten der Pflanzliste in mindestens 12 qm großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens 4 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Qualität zu gliedern.
Bei Errichtung von Carports sind diese nach längstens 6 Plätzen durch je eine Baumpflanzung zu unterbrechen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten.

2. Fernwärme
Das Plangebiet ist in der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Schwerin als Fernwärmevorranggebiet festgesetzt.

3. Baumfällungen
Für die zu fällenden Bäume erfolgt die Ermittlung der Ersatzpflanzung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung Schwerin bzw.dem Baumschutzkompensationserlass M-V. Zum Schutz gehölzbewohnender Fledermäuse und Brutvögel sind Baumfällungen in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar durchzuführen.

4. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Punktuelle Bodenkontaminationen im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der späteren Realisierung des Bauvorhabens Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt werden, so ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) das Amt für Umwelt Schwerin unverzüglich zu informieren. Dort wird die weitere Vorgehensweise festgelegt.

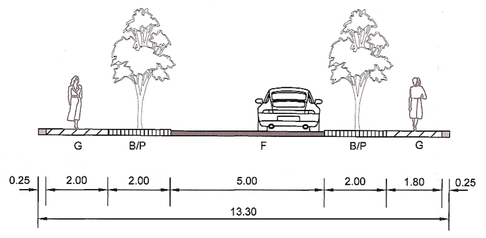
5. Diskothekenbetrieb / nächtliche Schallimmissionen
Westlich außerhalb des Plangebietes ist eine Diskothek ansässig.

6. Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone IIIb. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind einzuhalten. Bohrungen sind im Plangebiet daher nicht zulässig. Dies schließt Bohrungen zur Installation von Erdwärmesonden bzw. Erdkollektoren als auch Brunnen zur Grundwasserförderung ein.

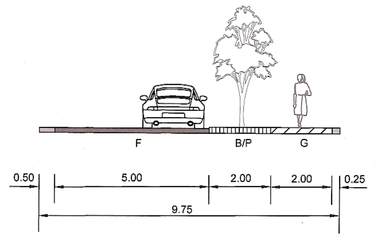
7. Regenentwässerung / örtliche Versickerung
Im Plangebiet bestehen unzureichende, jedoch kleinräumig teils stark differierende Voraussetzungen für die Regenwasserversickerung.

8. Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt II. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... den Bebauungsplan Nr. 91.14 "Pappelgrund" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... im Stadtanzeiger erfolgt.

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

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am ..... durchgeführt worden.

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

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, ... Siegel .....
Vermessungs-und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwigslust- Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

5. 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 ..... 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91.14 "PAPPELGRUND"

M 1:500 Stand: April.2015