

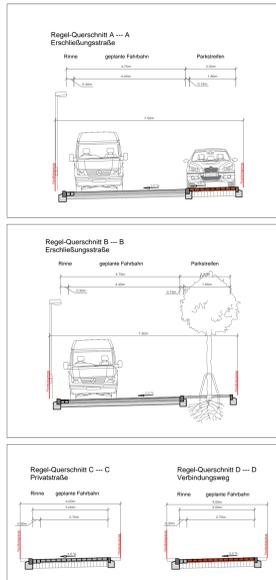
# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 05.09.01/3 "Neumühle - An den Wadehängen"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



Querschnitte M 1 : 100



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfächen öffentlicher Zweckbestimmung

öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

Verkehrsbenutzter Bereich

öffentliche private Verkehrsflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Erhaltung

Sträucher

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

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

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

**NACHRICHTLICH ÜBERNAHME**

Lärmpegelbereich

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Bemalung

Böschung

unterirdische Leitung

Rodung von Bäumen mit Nummerierung

Schacht

**NUTZUNGSSCHABLONE**

WA 0,4 Gebietscharakter Grundflächenzahl

II auf Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschossigkeit

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 allgemein zulässigen  
- Schön- und Spielwäldchen und  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
sind ausgeschlossen.  
1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausnahmsweise zulässigen  
- Terrassen  
sind ausgeschlossen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m über den Bezugspunkt bestimmt. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbauhängigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Es sind max. 2 Wohngeschosse zulässig (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss).

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zwischen der Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Straße An den Wadehängen und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen nicht zulässig, Carport sind zulässig, wenn sie in demontierbarer Bauweise erstellt werden.

### 4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

4.1 Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum Hochstamm, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
4.2 Innerhalb des Straßenschnitts der Stichstraße „C“ sind 7 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn, A.campestris 'Esljck', oder Säulen-Hainbuche C.betulus Fastigata oder Birne P.callemyana Chanteliers) in der Qualität Hochstamm 3x, STU 16-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen. Im zwei Meter breiten Grünstreifen sind mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (ca. 6 m<sup>2</sup> offene Baumscheibe).  
4.3 Baumfällungen sind zwischen der Geltungsbereichsgrenze entlang der bestehenden Straße An den Wadehängen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

### 5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (1a) BauGB)

5.1 Als Zuordnungsmaßnahme 1 ist in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstücke 12/1 - 17/1, 432/3 und 433/4, jeweils anteilig, auf der Waldinnenseite eine Fläche von 1.886 m<sup>2</sup> jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu mähen. Zusätzlich sind die Pflanzgruppen a) 3 Bäume (Feld-Ahorn, Hainbuche, Holzapfel) in der Qualität Heister 2xv, Höhe 125-150 cm und 10 Sträucher (Hasel, Rose, Felsenbirne in der Qualität Strauch 2xv, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Verbodenschutz ist vorzusehen).  
5.2 Als Zuordnungsmaßnahme 2 sind in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11, jeweils anteilig, die Versegelungen der Parkplätze mit gesamt 465 m<sup>2</sup> Fläche aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche 1 ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzulassen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrasen tauglichen Gemisch anzufüllen, zu planieren und mit Parkgrasrasen (Belagbe Schlagsgarbe möglich - RSM 5.1.1) anzulassen. Die Fläche 1 ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzulassen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrasen tauglichen Gemisch anzufüllen, zu planieren und mit Parkgrasrasen (Belagbe Schlagsgarbe möglich - RSM 5.1.1) anzulassen. Die Fläche 1 ist mit vegetationsfähigem Boden aufzufüllen, zu planieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzulassen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrasen tauglichen Gemisch anzufüllen, zu planieren und mit Parkgrasrasen (Belagbe Schlagsgarbe möglich - RSM 5.1.1) anzulassen.  
5.3 Als Zuordnungsmaßnahme 3 ist in der Gemarkung Groß Medeweg, Flur 1, Flurstück 40 teilweise, eine Fläche von 6.510 m<sup>2</sup> über die Ansatz von Saatgut einer Mischung in Anlehnung an Rasenmischung 7.1.1 m<sup>2</sup> Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

### 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Gebäudekanten und Dachflächen aus schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Wohnräume) sind innerhalb der angrenzenden Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Mögliche Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliche bewertete Schalldämm in dB
II	61 bis 65	30
III	61 bis 65	35
IV	65 bis 70	40

6.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite an der Süd- und Ostseite (Lärmquartier 1) bzw. Südseite (Lärmquartier 2) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III- und IV schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Entlüftungseffektivitätsmaß auszustatten sind.  
6.3 Im 1. Obergeschoss sind Balkone nur in Lärmquartier 1 zulässig und nur Richtung Süd- und Osten.  
6.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis  
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und  
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 abgewichen werden.  
6.6 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 abgewichen werden.

### 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Die in Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSZVO SN) vom 21.08.1999 aufgeführten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einhalten, insbesondere:  
- Die Gründungstiefe von baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 2 m über den höchsten Grundwasserstand liegen. Bei Untertaken Wasserbehörde entsprechende Nachweise vorzulegen.  
- Sämtliche Bohrungen sind verboten, z.B. für Erdwärmesonden und die Grundwasserförderung.

### HINWEISE

1. **Bodendenkmalpflege**  
Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern 4 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Sollten sich im Erschließungsgebiet Bodendenkmale befinden, erfolgt eine Notgrabung auf Kosten des Erschließungsträgers.

2. **Artenenschutz**  
2.1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Weinbergschnecken muss vor Baubeginn der Erschließungsstraße eine Kontrolle (und ggf. Absammeln) erfolgen. Den Verbringungsort der aufgesammelten Schnecken bestimmt die Untere Naturschutzbehörde auf Anfrage.  
2.2 Als Ersatz für den Wegfall potentieller Quartiere an Bäumen sind 2 Fledermauskästen (1 Fledermauskasten / 1 Fledermauskasten) im Bereich der Zuordnungsmaßnahme in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11 an geeigneten Bäumen zu befestigen. Die Fledermauskästen sind im 3. und 6. Jahr im Rahmen des Monitoring zu kontrollieren und gegebenenfalls zu ersetzen.  
2.3 Als Ersatz für den Wegfall potentieller Quartiere an Bäumen sind 2 Nistkästen (mardersichere Höhenbrettkästen mit verlängertem Flugloch) im Bereich der Zuordnungsmaßnahme in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück 95/11 an geeigneten Bäumen zu befestigen. Die Nistkästen sind im 3. und 6. Jahr im Rahmen des Monitoring zu kontrollieren und gegebenenfalls zu ersetzen. Hinweis: gelbliche Ablöse-Monitoring ab Abnahme über Vereinbarung mit der Stadt!  
2.4 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvögel ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis Februar - artlichen Gehölzschutz beachten) zu beschränken.  
2.5 Als Vorsorgemaßnahme ist bei möglichen Erdarbeiten darauf zu achten, dass stielte Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell herentragende Tiere (Anphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

3. **Ausgleich Bäume**  
3.1 Für den Ersatz der Bäume Nr. 1 und 5 sind nach §18 NatSchVG M-V als Ausgleichszahlung je 700,00 € (Summe 1.400 €) zu zahlen.  
3.2 Für den Ersatz der Bäume Nr. 2, 3, 4 und 6 sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin als Ausgleichszahlung je 468,00 € (Summe 1.872,00 €) zu zahlen.

4. **Gründerung**  
Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung (BSzS) Schwerin vom 1.6.2014 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abgangs wertgemäß zu ersetzen.

5. **Bodenschutz/Altlasten**  
5.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z.B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallregurgitungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich dem Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zwischenmeldung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-N eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.  
5.2 Es besteht gemäß § 9 Bundesbodenschutzgesetz (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 vermeiden (z.B. unnötiger Bodeneintrag, Durchmischungen, verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

6. **Immissionsschutz**  
Zur Minimierung der Lärmbeeinträchtigungen sind Terrassen in Lärmquartier 2 nur nach Westen auszurichten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Hauptausschuss am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am ..... 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 ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist sowie 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 Umwidmung 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 ..... Die Oberbürgermeisterin

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

Ludwigslust, den ..... Siegel ..... Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landessee Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

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

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 Falligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... nachstehende Satzung über die im vereinfachten Verfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. „05.09.01/3 „Neumühle - An den Wadehängen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

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

Der Hauptausschuss hat am ..... 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 ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist sowie 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 Umwidmung 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 ..... Die Oberbürgermeisterin

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

Ludwigslust, den ..... Siegel ..... Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landessee Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

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

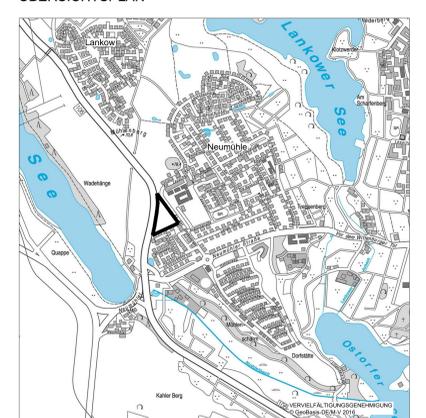
4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

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



## ÜBERSICHTSPLAN



1. Änderung Bebauungsplans Nr. 05.09.01/3 "Neumühle - An den Wadehängen"