

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
- VERKEHRSFÄCHEN**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - privat
 - öffentlich
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
- Umgrenzung von Flächen für nicht-überdachte Stellplätze
 - private Stellplätze
 - öffentlich
- GRÜNFLÄCHEN**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- 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
 - Flurstücknummer
 - Vorhandener Baum
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------|------------------|
| Art des Gebäudes | Grundflächenzahl |
| Dachneigung | Dachform |
| Stärke | Dachneigung |
| Stärke | Stärke |
- KENNZEICHNUNG**
- LPB III Lärmpegelbereich

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. Weitere Nebengebäude sind ausnahmsweise im Rahmen der zulässigen Grundflächen nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO und nach Landesbauordnung M-V zulässig. Außerhalb 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 (Fahrbahnmitte).
- 2. Stellplätze** [§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB]
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.
- 3. Lärmchutz** [§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB]
- In den Lärmpegelbereichen III sind bei Wohngebäuden die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R'w, res der gesamten Bauhülle gewährleisten.
- | Lärmpegelbereich | "maßgeblicher Außenlärmpegel" | Raumarten | |
|------------------|-------------------------------|--|-------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche | Bürosräume und ähnliche |
| III | 61 bis 65 | ert. R'w, res des Außenbauteiles in dB [A] | 30 |
- Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrien im Baugenehmigungsverfahren erforderliche.
- 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 carolata* '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 Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese kleinkronigen Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirsche *Prunus x hileri* 'Spire', Vogeikirsche *Prunus avium* 'Plena' und Blau-Platane *Prunus cerasifera* 'Nigra'.
- Pro Grundstück ist ein Laubbaum mindestens als 125-150cm großer Heister und fünf 60-100cm große Sträucher zu pflanzen, um eine Gehölzinsel für Brulivgel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*, Amelanchier ovalis, Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*
Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Hundstrose *Rosa canina*, Ribesellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*; Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.
- Im WA 1 ist als Grundstückeinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Liguster-Hecke *Ligustrum vulgare* 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 Heibuchenhecke *Coprinus betulus* 100/125cm groß zu pflanzen.
- Im WA 2 sind 6 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16cm, 3x verpflanzt der Arten Kirsche *Prunus x hileri* 'Spire', Vogeikirsche *Prunus avium* 'Plena' und Blau-Platane *Prunus cerasifera* 'Nigra' zu pflanzen.
 Zudem sind 3 Gehölzflächen mit einer Größe von 15m² 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*, Amelanchier ovalis, Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*
Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartriegel *Cornus sanguinea*, Hundstrose *Rosa canina*, Ribesellrose *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 Fahrradabstellhäuser sind jeweils ein Vogelstrikasten aus Holzbohlen mit 32mm Einflugloch für Spatzen bzw. eine Meisenresidenz anzubringen und dauerhaft zu warten.
 Im WA 2 sind in die Fassade der Gebäude 4 Dreier-Mauerseiger-Enkubakäten und 4 Fledermaus-Enkubakäten zu integrieren.
- 3. Bodenkennlinie**
- 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. Allastensverdacht**
- Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Allast 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorspflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermeiden (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Versauerungen durch Schadstoffe etc.).

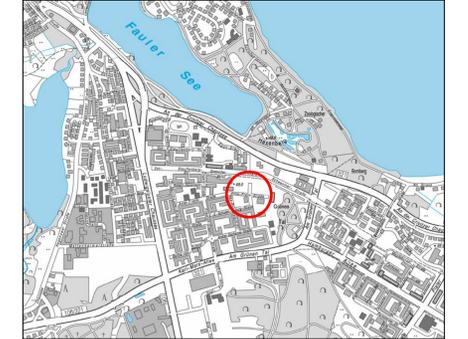
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 10.01.2017 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.03.2017 erfolgt.
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 22.06.2016 beauftragt 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 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich 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 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 katastremögliche 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 ausgeteilt.
- 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 Vastellung von Verträgen und Formvorschriften und von Klagen 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 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung, Mecklenburg-Vorpommern (LBO/M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107) 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 Nr.98.16 "Wohnquartier Anne-Frank-Straße"**

ÜBERSICHTSPLAN



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