

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "Hafen/östlicher Kranweg"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

H=10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsflächen

Zweckbestimmung Fußweg

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

St Zweckbestimmung Stellplätze

**PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Spielplatz

**PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Bauweise innerhalb eines Baugebiets und unterschiedlicher Straßenstrahler (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

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

**III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr. 4/19

Vermessung in Metern 10,75

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse

Geschossflächenzahl

Bauweise

Bezugspunkt OK Straßenfläche 43,10 m HN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 13 BauNVO)**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile oder Aufzugsschächte unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.

Für 3-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 10,50 m über Oberkante Gelände (OKG). Für 4-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 14,00 m über OKG. Für 5-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 17,00 m über OKG.

**2.2 Abschluß Dachterrassen**

Eine Nutzung der Dächer für Dachterrassen ist ausgeschlossen. Flache Dachausstiege zum Zwecke der Wartung sind zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)**

**3.1 Überschreitung der Baugrenze**

Untergeordnete Gebäudeteile (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen und Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 1,70m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

**3.2 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zum Wert 0,7 überschritten werden.

**3.3 Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradabstellboxen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgelegten Flächen zulässig.**

**4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird straßenbegleitend zur Speicherstraße der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III umfasst alle Wohn- und Büroräume, welche mit einer Raum- bzw. Dachseite an die Speicherstraße angrenzen. Alle sonstigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich II.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand, Fenster, Dach, etc.) die resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Decken von Aufenthaltsräumen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

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

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Wohnungen R <sup>w</sup> , res des Außenbauteils in dB	Büroräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

4.3 Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßdämmungsmaß ausgestattet sind.

4.4 Entlang der Grenze von Flurstück 72 zu 57/1 und 72 zu 57/2 ist eine Abschirmung zum Schutz vor Schallemissionen, ausgehend von dem Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 72, zu errichten. Die Abschirmung muss eine Höhe von mindestens 1,99 m aufweisen. Sie muss ferner durch eine flächenmäßige Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> und durch eine geschlossene Oberfläche ohne große Ritze oder Lücken charakterisiert sein. Erfolgt die gewerbliche Nutzungsaufgabe (Freizug und Abbruch der Gebäude) auf dem Flurstück 72, so kann von der Errichtung der Abschirmung abgesehen werden.

**II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**Öffentliche Flächen**

Es hat die Anpflanzung von 8 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (8 Stück Stammumfang (StU) 18 / 20 cm)

**Private Flächen**

Es hat die Anpflanzung von 22 einheimischen Hochstamm - Bäumen zu erfolgen. Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind die Gehölze und die Pflanzqualität der Pflanzliste 1 zu verwenden. (16 Stück StU 18 / 20 cm und 6 Stück StU 20 / 25 cm).

**2. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die vorhandenen 7 geschützten Bäume sind zu erhalten.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es ist die Montage an den errichteten Mehrfamilien- und Reihenhäuser zu gleichen Anteilen, je Gebäude/Reihenhausreihe - 3 Nistkästen, zu realisieren:

- 8 Stück Sperlingskoloniehäuser, 1SP Schwengler
- 8 Stück Fledermaus - Ganzjahresquartier, 1WQ Schwengler
- 8 Stück Kleinvogel - Nistkästen, Nr. 16 S Schwengler

**HINWEISE :**

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverangebiet.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom 16.05.2017 aufgestellt. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2017 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 ..... ortsbekannt 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.

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 für den Landkreis Ludwigslust - Parchim und die 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 ..... ortsbekannt 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 ..... der nachstehende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 103 "Hafen/östlicher Kranweg", 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

Maßstab: 1:500 Stand: 11.11.2018