

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 111 WOHNQUARTIER "NEU ZIPPENDORF-AM BERLINER PLATZ"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



- Es gilt die Bauartungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - Traufhöhe (in ...m über Bezugspunkt) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGEGENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN - HAUPTRICHTUNG (Zusatzzeichen)**
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Streifenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenötigter Bereich
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

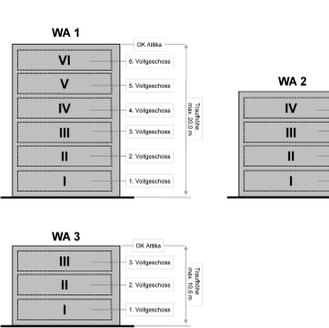
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Teilgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauweise (§ 16 Abs. 5 Nr. 4 BauNVO)
- II. KENNZEICHNUNG**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB)
 - Lämpgebietbereiche
- III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- an der baulichen Nutzung
- Flurückgängen
 - Flurücknummern
 - Höhenpunkt - Höhensystem DIN 91
 - Bestandsbebauung
 - Bezeichnung der Schutzmaßnahme
 - Bezeichnung der Artenschutzmaßnahme
 - vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)
 - vorhandene unterirdische Wasserzuleitung (nachrichtlich)
 - vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
 - vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung (nachrichtlich)
 - vorhandene unterirdische Erd-Mittelspannungseitung (nachrichtlich)
 - vorhandene unterirdische Erd-Hochspannungseitung (nachrichtlich)
 - vorhandenes unterirdisches Bauwerk der Stadtwerke (nachrichtlich)

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1	WA 2	WA 3
GRZ 0,6	GRZ 0,4	GRZ 0,4
IV-VI	IV	II-III
FD <= 10*	FD <= 10*	FD <= 10*
TH _{max} = 20,00 m	TH _{max} = 14,00 m	TH _{max} = 10,50 m

Lämpgebietbereich	Mittelschwere Außenanlagen	Wohnungen	Büroräume
	(dB(A))	R _{max} des Außenbereichs in dB	
III	45	35	30
IV	70	40	35

NEBENZEICHNUNG VOLLGESCHOSSE UND TRAUFGÖHE



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und § 4 BauNVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA I) sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharn- und Spazewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 1 (BauO-M-V) im Bereich für die Teilgarage (WA I) ist eine GRZ bei 0,8 zulässig.
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikastruktur (siehe Höhenzeichnung).
- folgende maximale Traufhöhen gelten für:
- zweigeschossige Gebäude = max. 8,0 m
 - dreigeschossige Gebäude = max. 10,5 m
 - viergeschossige Gebäude = max. 14,0 m
 - fünfgeschossige Gebäude = max. 17,0 m
 - sechsgeschossige Gebäude = max. 20,0 m
- Als Bezugspunkt gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauartigen Verfestigte im Anschlussbereich Grundstücksfläche.
- Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen- oder Oberkantenanlagen können die festgesetzte Höhe überschreiten.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Im WA 1 und WA 2 kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Treppen, Zufahrten für Teilgaragen, Überdachungen, Wintergärten, Eke) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 3.1 Soziales Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB)
- Im Bereich WA 1 (Berliner Platz) sind Gebäude zu errichten, in denen mindestens 10 % der Wohnungen mit Mithin des sozialen Wohnungsbau gefördert werden können.
- 3.2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur in den als „Höhe für Stellplätze“ gekennzeichneten Grundstücksflächen und Teilgaragen zulässig. Ausgenommen von der Teilgarage sind sonstige Garagen und oberirdische Stellplätze (Carport) unzulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen für Müll-Abfallbehälter sind Nebenanlagen, in deren Straßen von 3,0 m mit der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
- 3.3 Begrünung von unbebauten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 8 Nr. 2 (BauO-M-V))
- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Zufahrt zur Teilgarage dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen und Belagungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 7 (BauO-M-V))
- Dachbegrünung bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer externen Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine hochwertige Geotextilunterlage und eine hochwertige Sedumsubstratschicht auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht einzubringen. Teilgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken.
- 3.5 Öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz**
- Im Freizeitsport sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage anzulegen.
- 3.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz**
- Die öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ (unterer Berliner Platz) dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke, dem Aufenthalt sowie als Austragsort für Märkte, Feste und sonstige Veranstaltungen und der Nutzung für Außenkinoanlagen.
- 3.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg als Treppenanlage mit Rampe**
- Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg als Treppenanlage mit Rampe“ dient der Überwindung des Höhenunterschieds der öffentlichen Plätze bzw. Wohnquartiers sowie dem Aufenthalt durch Stützpfähle, die bei Barrierefreiheit ist eine Rampe in die Treppenanlage zu integrieren.
- 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 10.1 Bei Wohnungen, die überwiegend im Lämpgebietbereich IV (WA 1 an der Hamburger Allee) liegen, sind in mindestens einem Aufenthaltsraum, bzw. bei drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung in mindestens zwei Aufenthaltsräumen, eine besondere Fensteranordnung oder eine andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorzusehen, welche bei Teilfällung (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schaltdämmwert von mindestens 27 dB erreicht. Außenbauteile mit einem Außenwiderstand nach Festsetzung 10.2 werden als Außenbauteile mit besonderer Fensteranordnung gewertet.
- 10.2 Außenwiderstände (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) im Lämpgebietbereich IV sind an Gebäudeseiten, welche zur Hamburger Allee ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Außenwiderstände im Lämpgebietbereich I, sowie alle sonstigen Außenwiderstände im Lämpgebietbereich IV sind durch solche Abstimmungen in Richtung Hamburger Allee zu schützen.
- 10.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche durch den Verkehrsmäßig sind die Außenbauteile einschließlich der Fenster legenden Gebäude im Lämpgebietbereich I und IV so auszurichten, dass die Schallpegelunterschiede in den Räumen einen Beurteilungswert von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamt bewerteten Bau-Schaltdämm-Maße K_{w,ges} betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lämpgebietbereich I mindestens 35 dB und im Lämpgebietbereich IV mindestens 40 dB. Nicht von der möglichen Lärmquelle abgewandte Außenbauteile im Lämpgebietbereich I sowie alle Außenbauteile im Lämpgebietbereich IV sind durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schaltdämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüllungsmaßstab ausgestattet sind.
- 10.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafkammer, Wohnräume, Betschlafzimmer, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lämpgebietbereiche entsprechend ihrer Nutzung zu schützen, sodass die erforderlichen resultierend bewerteten Schaltdämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.
- Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1
- | Lämpgebietbereich | Mittelschwere Außenanlagen | Wohnungen | Büroräume |
|-------------------|----------------------------|--|-----------|
| | (dB(A)) | R _{max} des Außenbereichs in dB | |
| III | 45 | 35 | 30 |
| IV | 70 | 40 | 35 |
- Für die von der Hamburger Allee (oder Straßenbahn) abgewandten Gebäudeseiten darf der mittelschwere Außenbereich ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- 10.5 Zum Schutz vor Gewaldbau (Bauarbeiten) sind Außenbauteile des am westlichen Rand des Flurstücks liegenden WA 1 so anzuordnen, dass keine Raumflächen in Richtung Westen ausgerichtet sind (festverglasende Fenster stellen keine Raumöffnungen dar). Hiervon kann abgesehen werden, wenn ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der LA_{eq,T} für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorliegt.
- 10.6 Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabstrahlung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper soweit vermindert, dass sich ein niedrigerer Lämpgebietbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lämpgebietbereiches entsprechende Anwendung.
- II. Grundsätzliche und naturchutzrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1.1 Vermeidungs-, Artenschutz- und Schutzmaßnahmen**
- 1.1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Bouzeilerregelung**
- Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Gebäudering im oder außerhalb der Brutzell im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.02. Februar zulässig.
- Während der Brutzell sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie die Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Bouzeilbetriebes bzw. eine regelmäßige Mähd alle zwei bis drei Wochen erforderlich, um die Vegetation kurz zu halten.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur nach der Erteilung einer Erlaubnis im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar gestattet.
- 1.2 Artenschutzmaßnahme A1: Fassadenanstriche für Fledermäuse**
- Bei viergeschossigen Gebäuden sind pro Gebäude mindestens sechs streifenartige Fassadenanstriche für Fledermäuse zu installieren. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohnheiten sind pro Gebäude mindestens zwölf streifenartige Fassadenanstriche für Fledermäuse zu installieren.
- 1.3 Artenschutzmaßnahme A2: Fassadenanstriche für Gebäudebiber**
- Bei viergeschossigen Gebäuden sind an Fassaden drei Mauerseglerhöhlen und zwei Sperringskammerhöhlen einzubauen. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohnheiten sind pro Gebäude in die Fassaden sieben Mauerseglerhöhlen und drei Sperringskammerhöhlen einzubauen.
- 1.4 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun von vorhandenen Pflanzbeeten**
- Die Büme im Hinterbereich der Bauteile sind vor Beeinträchtigungen im Kronen-/Traufbereich durch einen ortsfesten Zaun während der gesamten Baumzeit zu schützen. Materialangaben im Kronenbereich, und das Befahren des Kronen-/ bzw. Wurzelbereichs mit Bauschutt/Fahrzeugen sind auszuschließen.
- 2. Grundsätzliche Maßnahmen innerhalb des Pflanzgebietes**
- 2.1 Anpflanzung von Bäumen**
- folgende Arten an Straßenbäumen als Hochstämme sind zu pflanzen:
- Rostocker Straße: 13
 - Platanstraße A: 19
 - Moggeburger Straße: 12
- Pflanzmaßstab: Hochstamm 1,60 bis 1,80 Zentimeter STU, 3 x v. m. B.
- Gehölzart:
- Felsenbirne (Amelanchier arborea) Robin HF
 - Chinesische Wlabirne (Pyrus catarayana) 'Chanticleer'
 - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) 'Brouwer'
 - Stachelbeere (Fragaria vesca)
- Pflanzstraße A:
- Wiesler-Kirsche (Prunus subhirtella) 'Aurumalms', 'Aurumalms Rosea'
 - Scharlach-Kirsche (Prunus sargentii)
 - Zierkirsche (Prunus subhirtella) 'Pink Perfection'
 - Spielgeländer-Kirsche (Prunus x schmidtii)
- Die Baumhöhe ist wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Baum- und/oder Kronenformierung zu begrünen. Die Baumhöhe ist gemäß Baumgangsrichtlinien (Baumgangsrichtlinien) anzugeben. Die Fläche der Baumhöhe wird mit mindestens 12,0 m² der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16,0 m³ sowie einer Mindesttiefe von 1,5 m festgesetzt. Die Büme sind mit einem Dreck zu sichern.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2 Anpflanzung von Obstgehäusen auf den Wohngrundstücken**
- Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- Pflanzmaßstab: Hochstamm 1,20 bis 1,40 cm STU, 3 x v. m. B.
- Gehölzart: regionaltypische Sorten
- Die Fläche der Baumhöhe wird mit mindestens 12,0 m² der durchwurzelbare Raum mit einer Mindesttiefe von 1,0 m festgesetzt. Die Büme sind mindestens mit einem Holzpfahl zu sichern.
- 2.3 Dachbegrünung**
- Entsprechend Planungsrechtlicher Festsetzungen Punkt 7. und der III Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinien Punkt 1.2.1
- 2.4 Maßnahmengrenze oder Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**
- Für die vorhandenen Gehölze sind die Standortbedingungen zu optimieren. Durch das Anlegen von Mulden/Rigolen ist das anfallende Regenwasser von Flächen und Wegen den Gehölzen zuzuführen.
- 3. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- Auf den privaten Grundstücken sind Gelwäge und Stellplätze in wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasserundurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Belagierung oder Aufpflasterung, sind unzulässig. Eine Verwendung von Rostegittern oder Plattensteinen mit offener Fuge ist zulässig.
- 3.1 Entsorgung Niederschlagswasser**
- Das von Dächern sowie von Straßen und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Pflanzgebietes möglichst breitflächig oder in fachen Mulden zu versickern. Alternativ ist eine Zwischenspeicherung in mehrere Kubikmeter fassende Zisternen für abschließende Beregnungszwecke möglich. Überschüssige Regenmengen sind ggf. nach entsprechender Vereinbarung über Rigolen- oder Schachtlösungen zu verleiten. Ein Anschluss an die im Pflanzgebiet vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation ist unzulässig.
- Die Spielplätze und größere Grünflächen sind als Regenentlastungsanlagen, die kurzfristig den anfallenden Niederschlag aufnehmen und zwischenspeichern.
- III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (BauO-M-V))
- 1. Außen-Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 1.1 Fassadengestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 (BauO-M-V))
- Als Wand- und Formmaterial der Außenfassaden der Gebäude sind nur helles Klinkermauerwerk/Verblendmauerwerk zulässig (siehe hierzu Gestaltungslinien).
- 1.2 Dachgestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 (BauO-M-V))
- In den allgemeinen Wohngebieten und Gemeindeflächen sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Ausgenommen davon sind oberirdische Terrassen. Jedes Hausgebäude ist mit einer Attika zu versehen, sodass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar sind.
- 1.2.1 Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen**
- Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Sonnenstrahlung auszustatten (Solaroberfläche). Für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, welche nicht mit Photovoltaikmodulen ausgestattet sind, ist zwingend eine externe Dachbegrünung festzusetzen. Dies gilt auch für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze. Eine Kombination von externer Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.
- 1.2.2 Technische Aufbauten und Terrassenüberdachung**
- Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
- Überdachte Terrassen mit zwei Seitenwänden aus Glas/Glaselementen sind zulässig. Wintergärten sind unzulässig.
- 1.3 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern**
- Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung in Form eines Zumes mit Kletterpflanzen, Eingrünung mit Hecken aus Laubbäumen oder Sichtschutzelemente dauerhaft abzusichern (höchst maximal 1,5 m).
- Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.
- 1.4 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen**
- Die Verkehrsflächen des öffentlichen Erschließungssystems sind in Plastermaterialien oder in Asphalt auszubilden.
- 1.5 Einbauten und Verkehrsin** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 (BauO-M-V))
- Die Verkehrsfläche der öffentlichen Parkstände, der Grundstücks- und -ausläufer, der Pflanzflächen der Außenbereiche sowie der Unterbrechung der Verkehrsfläche für Grundstücke und -ausläufer sind auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.
- Auf den privaten Grundstücken sind Gelwäge und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau. Eine Verwendung von Rostegittern ist zulässig.
- 1.6 Werbeanlagen**
- Im WA 1 sind Werbeanlagen nur zulässig, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung stehen und folgenden Anforderungen entsprechen:
- Fläche Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 m² nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen oberhalb der Attika sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nicht zulässig, die die Sicht der Fahrbahn behindern.
 - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder gleitendem Licht (u.a. Display) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
- Im WA 2 und WA 3 sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leitung am Gebäude, im Erdgeschoss und nur in einer Größe von maximal 0,30 m² zulässig. Werbeanlagen mit Licht, Signalhorn, spiegelflächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig. Werbeanlagen sind vor, hinter und im zu erwartenden Traufbereich der Büme nicht zulässig.
- IV. Hinweise und nachträgliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1. Hinweise**
- 1.1 Bodensicherheitsmaßnahmen**
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenrisse entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde / Bodenrisse oder sonstige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 (BodSchG) M-V die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund / die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie der Auftraggeber. Die Kosten des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodenrisse ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Dornhof 04/05, 19055 Schwerin, zu erhalten.
- 1.2 Bodenschutz**
- 1.2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfälschungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBoDSchG M-V) weitergehend zu untersuchen und Bodenschutzbereiche mitzuteilen. Eine Zwischensicherung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBoDSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.
- 1.2.2 Es besteht gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorspflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unzulässige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbauarbeiten zu vermeiden bzw. zu vermeiden (z. B. unnötiger Bodenschub, Durchmischen verschiedener Bodenschichten, Bodenverdrichtungen durch einseitige mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von spärlichen Freiflächen, Vorrangungen durch Schotterböden etc.).
- 1.3 Niederschlagswasser**
- Die Vermeidung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde Schwerin. Die Erlaubnis ist spätestens zum Baubeginn mit Detailplänen und Berechnungsschritten zu ausreichender Dimensionierung der Versickerungsanlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 1.4 Abwasser**
- Die Schmutzwasserentwässerung ist über die ursprüngliche Erschließung abzugeben.
- 1.5 Leihungsrechte und Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
- Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Ansetzen weiterer Versorgungsleitungen muss bei Erdarbeiten getreuet werden. Zu den unterirdischen Bauwerken sind bei Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 1.6 Fernwärmeversorgung**
- Das Pflanzgebiet liegt im Bereich des städtischen Fernwärmeversorgungsgebietes. Für die Fernwärmeversorgung ist die Nutzung von Fernwärme vorzuziehen.
- 1.7 Feuerungsanlagen**
- Im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgung sind Kamine zulässig. Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen muss die Ausmündung von Schornsteinen beim Einsatz fester Brennstoffe die Oberkante von Lüftungsröhren, Fenstern oder Türen in einem Abstand von 15 Metern um mindestens 1 Meter überragen.
- 1.7 Erdwärme**
- Sollen Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme erforderlich sein, sind diese zur Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu beantragen.
- 1.8 Kommunikation**
- In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsnetze der Telekom vorzuziehen.
- 1.10 Bauökologie**
- Zur Ausdehnung der privaten Bauökologie des Wohngebietes werden aus Gründen des Artenschutzes LED-Lampen empfohlen.
- 1.11 Baugrunderforschung**
- Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.
- 1.12 Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 4 (BauO-M-V)**
- Als Geländeoberfläche im Sinne des § 4 (BauO-M-V) (Abstandflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten erzielende Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken definiert.
- 1.13 Kinderspielflächen**
- Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen im WA 1 und WA 2 ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder anzulegen.
- 1.14 Geltungsbereich des BauNVO und der PlanZV**
- Es gilt die BauNVO (Bauartungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- V. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig im Sinne von § 84 (BauO-M-V) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinien unter Punkt III. diesen Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2019 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) beschließt die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin am den Bebauungsplan Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf-am Berliner Platz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.10.2019 erfolgt. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Antrage vom 04.11.2020 und erneut vom 15.03.2022 beteiligt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. Nr. 1 BauGB am 25.04.2022 durchgeführt. Der Hauptausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist 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 (VwGO) 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. Der Hauptausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgelegt worden.

Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverwaltung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss geteilt.

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bestätigt.

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

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

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

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Stadtmagazin öffentlich und auf dem zentralen Internetportal des Landes M-V (Bauportalserver) bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verordnungs- und Formwidersprüchen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf förtigleit und Erdarbeiten von Erschließungsanlagen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

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

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf-Am Berliner Platz" - ENTWURF -

Maßstab: 1:1000
Stand: 04.11.2022