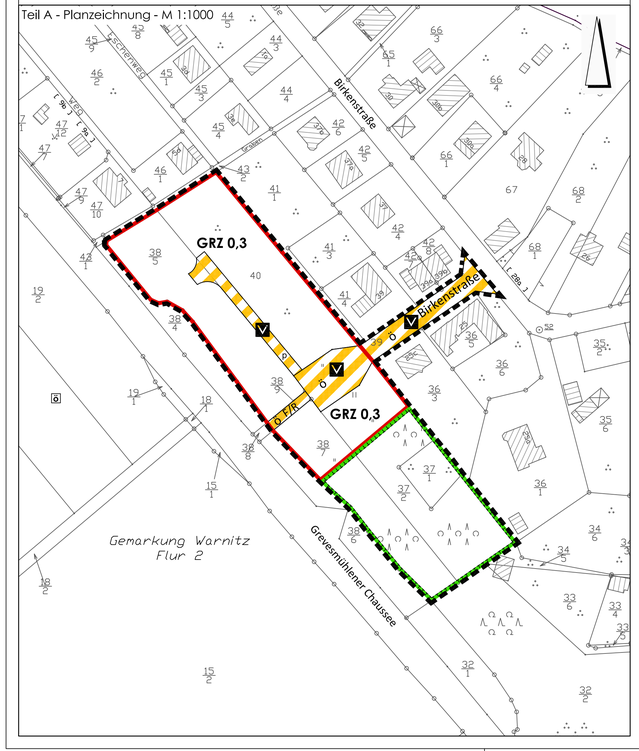
Innenbereichssatzung der Landeshauptstadt Schwerin nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz - Birkenstraße"

Teil A - Planzeichnung - M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0.3 GRZ

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

ö/p öffentlich / privat

F/R Fußgänger-/ Radweg kombiniert

V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

I.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet innerhalb der Grenze in der Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und als Innenbereich festgesetzt.
(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Satzungsgebiet sind 12 Obstbäume und 130 m Hainbuchenhecke nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu pflanzen.
Das Feldgehölz ist durch einen Zaun dauerhaft zu schützen.
Außerhalb des Satzungsgebietes ist gemäß § 9 (1a) BauGB in der Gemarkung Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 4/6 eine Ackerfläche von 900 m² zu Extensivgrünland zu entwickeln.

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

1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die im Satzungsgebiet liegenden Fassaden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten zum Bauvorhaben " Warnitz-Birkenstraße " vom 18. 06. 2015.

1.1.1 Im Bereich von Lärmpegelbereich IV und höher sind Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig.
Zu Wohnungen gehörende Schlaf- und Kinderzimmer sind zu Gebäudefronten mit dem Lärmpegel kleiner III zu orientieren. Ausnahmsweise sind solche Räume auch im Lärmpegelbereich III zulässig, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen wird.

1.1.2 Für alle dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern die Räume in den Lärmpegelbereich III - V liegen.
Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
	erf. R'w, res des Außenbauteils in dB (A)	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

1.2 Ein Schallschutznachweis für Fassadenflächen, die im Lärmpegelbereich III und höher liegen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. 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. Wasserschutz
Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Gebote der Wasserschutzzone sind zu beachten. Dazu gehört u.a., dass die Durchführung sämtlicher Bohrungen verboten ist. Hierzu gehören Bohrungen zur Installation von Erdwärmesonden sowie Brunnen zur Grundwasserförderung. Am nord - westlich liegenden kommunalen Vorfluter KV 5 ist ab Oberkante Grabenböschung ein Unterhaltungs - streifen von mindestens 3 m von Bebauung (auch Einfriedungen) und Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 14. 08. 2015 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 des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und das 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 abgegebenen 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 zur Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

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

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

Schwerin, 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 ausgefertigt.

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

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

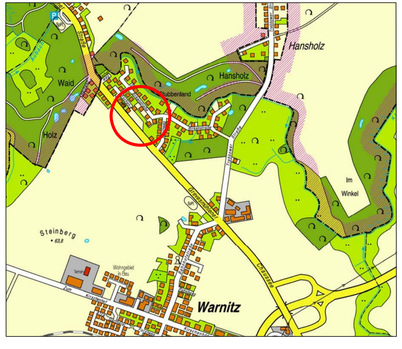
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 11. 2014 (BGBl. I.S.1748) m. W. v. 26. 11. 2014 wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom.....die im vereinfachten Verfahren aufgestellte Satzung "Warnitz-Birkenstraße" 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



Innenbereichssatzung der Landeshauptstadt Schwerin nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz - Birkenstraße"

M 1:1000

Stand: April 2016