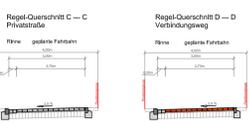
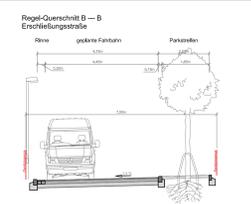
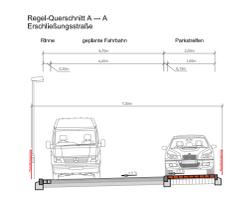


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 05.09.01/3 "Neumühle - An den Wadehängen"

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)
- Schenk- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sonstige Zwecke
sind ausgeschlossen.

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

II Zahl der Vollgeschosse als
Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmung

P öffentliche Parkplätze

F Fußgängerbereich

M Verkehrsberuhigter Bereich

Ö/P 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. 20 BauNVO)

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 Vorkahren zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

NACHRICHTLICH ÜBERNAHME

Lärmgebiet

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Bemalung

Böschung

unterirdische Leitung

Rodung von Bäumen
mit Nummerierung

Schacht

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter

Grundflächenzahl

nur 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
- Schenk- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sonstige Zwecke
sind ausgeschlossen.

1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausnahmsweise zulässigen
- Tankstellen
sind ausgeschlossen.

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

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m über den Bezugspunkt bestimmt. Als
Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrtbahnmitte). 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. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

4.1 Pro angrenzende 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum Hochstamm, STU 14-16 cm zu pflanzen, zu
pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Innerhalb des Straßenraumes der Stichstraße C³ sind 7 klein-kronige Bäume (Feld-Ahorn A. campestris
"Elski", oder Säulen-Hainbuche C. salicifolia "Fastigiata" oder Birne P. calleryana "Chantrelle") in der Qualität
Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronensatz mind. 2,2 m, zu pflanzen. Im zwei Meter breiten
Gründstellen sind mindestens 12 m² durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (ca. 6 m² offene
Baumschube).

4.3 Baumpflanzungen 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 1211 - 1711, 432/3 und
433/4, jeweils anteilig, auf der Westseite eine Fläche von 1.800 m² jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu
mähen. Zusätzlich sind drei Pflanzgruppen a 3 Bäume (Feld-Ahorn, Hainbuche, Holzapfel in der Qualität
Heister Zw. Höhe 125-150 cm) und 10 Sträucher (Hasel, Rose, Felsenrose in der Qualität Strauch Zw.
Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Verlässlichkeit ist vorzusetzen).

5.2 Als Zuordnungsmaßnahme 2 sind in der Gemarkung Neumühle, Flur 1, Flurstück 1 und Flur 2, Flurstück
95/11, jeweils anteilig, die Verpflanzungen der Parkplätze mit gesamt 465 m² 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) anzulegen. Die Fläche 2 ist mit einem für Schotterrasen
tauglichen Gemisch aufzufüllen, zu planieren und mit Parkplatzrasen (Begrabungsartemalje möglich - RSM
5.1.1) anzulegen. Die Flächen sind jährlich ab 1. Juli bis 30. Sept. 1x zu mähen. Die Fläche 1 ist durch Abgabe
von 4 - 5 Findlingen (Ø mind. 50-70 cm) in Reihe und maximalem Abstand von 1,5 m zu sichern.

5.3 Als Zuordnungsmaßnahme 3 ist in der Gemarkung Groß Miedewege, Flur 1, Flurstück 4/8 teilweise, eine
Fläche von 6.510 m² über die Ansatz von Stängel oder Nadelung in Verbindung mit Rasenmäherung 7.1.1 in
Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

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

6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind
innerhalb der ausgesetzten Lärmpegelzone entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass
nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schallklimm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Mögliche Außenimmission in dB(A)	Erforderliches resultierende Schallklimm- maß in dB(A) für Außenbereiche in Wohnungen
II	65 bis 69	30
III	61 bis 65	35
IV	66 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
schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem Schalldämmmaß der Fenster
entsprechenden Einfüßungsdrängungsmaß auszustatten sind.

6.3 Im 1. Obergeschoss sind Balkone nur im Lärmquartier 1 zulässig und nur Richtung Süden und Osten.

6.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche
Außenimmissionspegel 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 Außenimmissionspegel 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 (WSVGVO-SN) vom 21.08.1995 aufgeführten Verbote
und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten, insbesondere:

- Die Gründungssohle von baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 2 m über den höchsten Grundwasserstand
liegen. Bei Unterbauarbeiten sind die unteren Wasserbehörde entsprechende Nachweise vorzulegen.

- Sämtliche Bohrungen sind verboten, z.B. für Erdwärmesonden und die Grundwasserförderung.

HINWEISE

1. Bodenkampfpflege

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. Artenschutz

2.1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Weinbergschnecken muss vor Baubeginn der
Erschließungsstrasse eine Kontrolle (und ggf. Abnahme) 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
Höhlennistkästen mit verlangertem 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 - amtlichen Gehölzschutz
bestimmen) zu beschränken.

2.5 Als Vorsorgemaßnahme ist bei möglichen Erdarbeiten darauf zu achten, dass stöche Beseitigungen vermieden
werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell
hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

3. Ausgleich Bäume

3.1 Für den Ersatz der Bäume Nr. 1 und 5 sind nach § 18 NatSchAG M-V als Ausgleichszahlung je 700,00 €
(Summe 1.400,00 €) 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. Grünordnung

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung (BSchS) Schwerin
vom 1.6.2014 entsprechenden Gehölze in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und im Falle einer
Beeinträchtigung oder eines natürlichen Abganges 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, Abfallvergrabungen), so ist
dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich dem Fachdienst Umwelt
der Landeshauptstadt Schwerin als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuordnung stellt
gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis
fünftausend Euro geahndet werden kann.

5.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Bodenaushub, Durchmischungen verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische
Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

6. Immissionsschutz

Zur Minimierung der Lärmbeeinträchtigungen sind Terrassen im 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 ausliegen. 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 Verwaltungs-
gerichtsordnung 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
Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landes Mecklenburg-Vorpommern
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 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 Erbschen von Entscheidungssparnissen
(§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

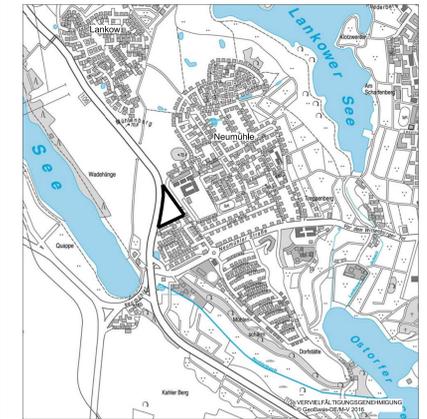
Schwerin, den Siegel
Die Oberbürgermeisterin

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:



ÜBERSICHTSPLAN



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