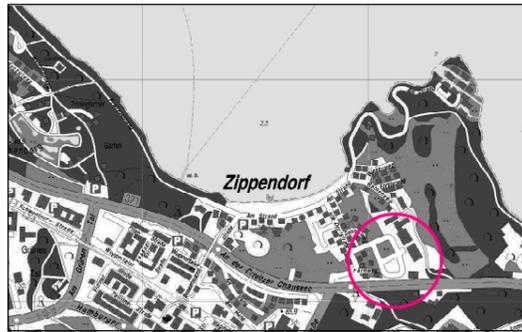


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 16.91.01. " ZIPPENDORF " - WOHNPAK-ZIPPENDORF



ÜBERSICHT - GESAMTPLAN



ÜBERSICHT MASSNAHMEFLÄCHEN
M10+M11

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Planzeichen	Erläuterungen	Flächemaß der Nutzungsebene	
		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA	Allgemeine Wohngebiete	Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
		Bauweise	Dachform Dachneigung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
1,2	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

g	Geschlossene Bauweise
---	Baugrenze

4. Grünflächen

■	Private Grünfläche
---	--------------------

5. Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20 u. 25a, 25b BauGB)

+	Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
+	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB und 6 BauGB)
M10	Maßnahmefläche A
M11	Maßnahmefläche B
●	zu erhaltene Bäume
⊗	Abnahme von Bäumen
●	Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

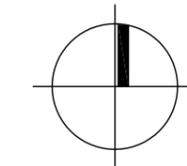
ST	Stellplätze
---	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
SD / WD	Sattel- und Walmdach

7. Darstellung ohne Normcharakter

---	Lärmpegelbereich III
---	Lärmpegelbereich II
---	Böschung
---	Zäune

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

---	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechtes
LB	geschützter Landschaftsbestandteil



M 1:1000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen n. § 9 (1) u. (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung n. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO (WA)
(1) Zulässig sind:
Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen die der Pflege und sozialen Betreuung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 1,2
Zahl der Vollgeschosse III

3. Stellplätze, Gargen und Carports nach § 9 (1) Nr.4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Gargen und Carports ist nicht zulässig.

4. Grünordnung n. § 9 (1) Nr.20, 25a u. 25b BauGB und § 66 (1) Nr.4 LBauO M-V

4.1 Private Grünflächen:
Gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin sind für die Gehölzbreite (4 Stück Papageierbirke) 5 Stück Laubbäume gem. Pflanzliste (b) als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes zu pflanzen.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

4.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Maßnahmefläche A
Entwicklungsziel: Bestandsunterstützung zu einem artreichen, standortgerechten Gehölzbestand auf einer 5 bis 15 m breiten Fläche entlang der Drivlitzer Chaussee B32Z. Erhalt des Jungbewuchses der Laubgehölze (z.B. Bergulme, Bergahorn, Rotbuche) und Rodung von maximal 50% der Hybridpappel.
Flächengröße: 1.110 m²
Maßnahmefläche B
Entwicklungsziel: Bildung einer Grünfläche mit Gehölzbestand durch Erhalt der ortstypischen Laubgehölze, Erordnung des Feuchtbiotops und Pflanzung von Gehölzen gem. Pflanzliste (a). Entfernung von ortstypischen Gehölzen (z.B. Sanddorn, Felsenrosenapfel)
Flächengröße: 2.606 m²

4.3 Pflanzlisten

(a)	Standortstypische Straucharten: Cornus sanguinea (Roter Hirtentagel) Cornus ovata (Gemeine Hasel) Crataegus monogyna (Weißdorn) Elaeagnus europaea (Pflaumenkirsche) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) Rosa canina (Hundsrose)
(b)	Standortstypische Laubbäumearten: Acer platanoides (Sitzbäuhorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Betula pendula (Birke) Corylus betulus (Haselbuche) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Ulmus glabra (Bergulme)

4.4 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
Stellplätze und Gehwege sowie reine Feuerwehrafahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengemispflaster, Schotterramm) auszuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Die Lärmschutzzone entlang der Drivlitzer Chaussee wird zur Reduzierung des Lärmpegels als Schallschutzwand gemäß schallschutztechnischer Beugung von 31.05.05 in einer Mindesthöhe von 5,00 m über OK Straße (Drivlitzer Chaussee) errichtet.

5.2 Die zur Drivlitzer Chaussee gerichteten Fassaden sind mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen:
- Die Fassadenseiten und Dachflächen von Aufenthalts- und Schlafräumen im 2.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:
Lärmpegelbereich II : R_{w, res} = 35 dB
Lärmpegelbereich III : R_{w, res} = 40 dB
- Die Fassadenseiten von Aufenthalts- und Schlafräumen im 1.OG sind mit dem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren:
Lärmpegelbereich II : R_{w, res} = 35 dB

5.3 Für Schallschirme im 1. und 2. OG sind ab 48 dB(A) Ausschlusspegel nach (gemäß der schallschutztechnischen Beugung) schallschutztechnische Lüftungsvorkehrungen vorzusehen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V

1.1 Es sind nur Walm und Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 25 Grad zulässig. Über Schindelseiten sind bis 60° zulässig.

1.2 Zur Dachneigung sind nur zulässig:
rote bis rotbraune Dachziegel - unglasiert

2. Fassaden

Zulässig sind nur helle Putzfassaden.

Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 werden mit der 3. Änderung außer Kraft gesetzt.

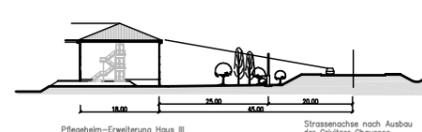
3. Bodenkunde

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundepflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 6 Wochen nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i. V. m. § 11 DSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodenkundepflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundepflege bei den Erdarbeiten zugreifen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Geländeschnitt - Lärmschutzmaßnahmen



Prüfamt
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) letzte Änderung v.24.06.04 (BGBl. I S.1359) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. S. 468, ber. S. 612) letzte Änderung vom 16.12.2003 (GVBl. S. 690) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschaffung durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin von ... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr.16.91.01 "Zippendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 (1) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ... beteiligt worden.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ... unterrichtet worden und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefunden worden.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

6. Der Hauptausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) der textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ... bis zum ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bei den Klären.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den ... Siegel Leiter Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung

9. Die Stadtverwaltung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom ... genehmigt.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

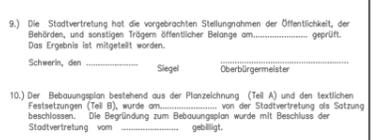
12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und bei der über short Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Befreiung (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Schwerin, den ... Siegel Oberbürgermeister

Direktor IV Bauen, Ordnung und Umwelt
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN



3. Änderung Bebauungsplan Nr.16.91.01
" Zippendorf "

28.03.2006