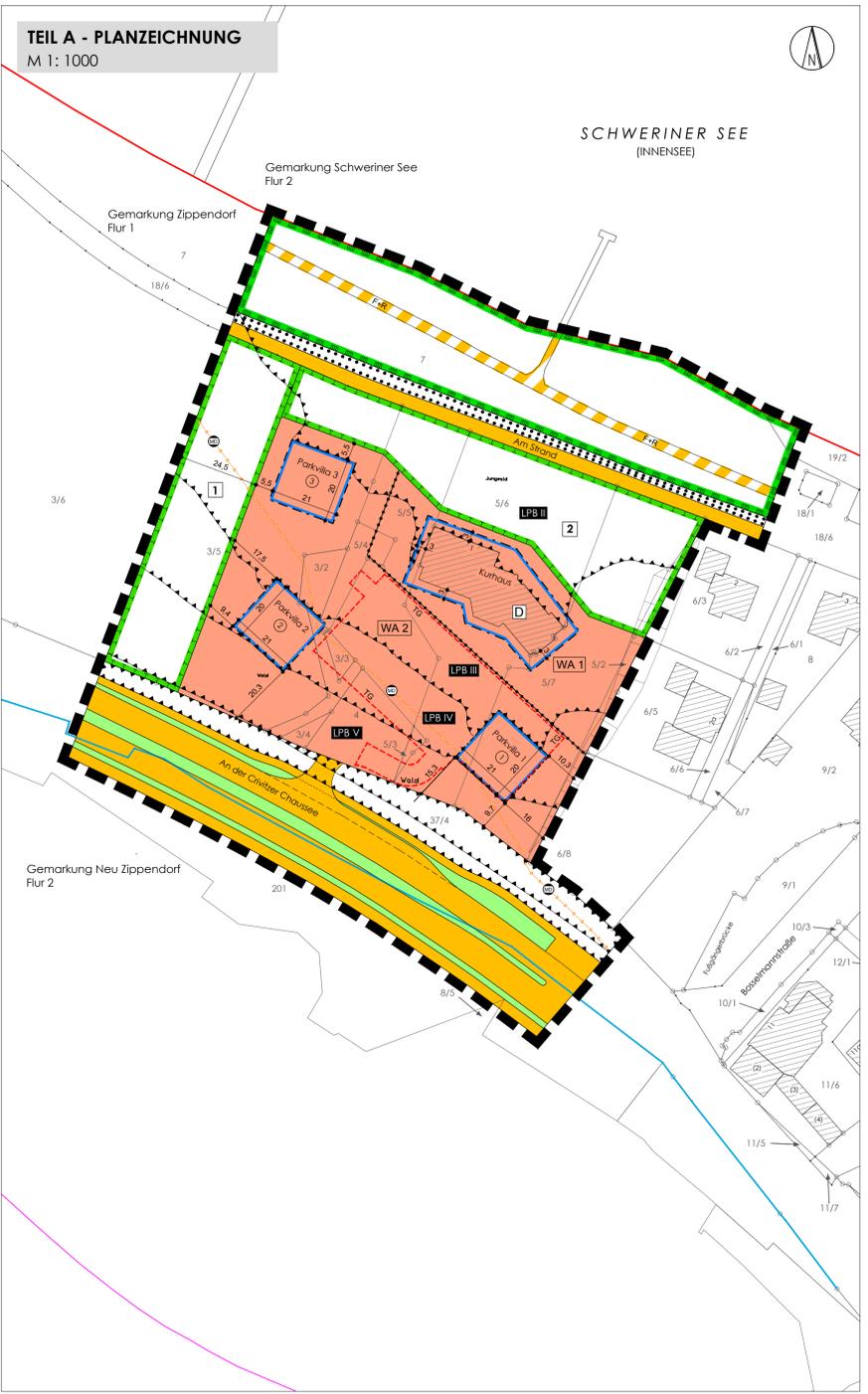


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16.91.01 "ZIPPENDORF"



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R** Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Straßenbegleitgrün
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - TG** Zweckbestimmung: Tiefgarage
- BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND 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
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - D** Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 5 BauGB
  - LPB ...** Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauweise § 16 Abs. 5 Nr. 4 BauNVO
- III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - 5/6 Flurstücksnummer
  - 3 Nummerierung der Bauflächen
  - 1 Nummerierung der Maßnahmenflächen
  - Gebäude vorhanden
  - vorhandene unterirdische Gas-Mitteladruckleitung (nachrichtlich)

- ### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 ist die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.
  - In den Baufeldern 1,2 und 3 sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.
  - Im Baufeld 3 ist ausnahmsweise ein Souterraingeschoss zulässig. Es ist nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die Errichtung von Terrassen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Das Überschreiten der Baugrenzen in den Baufeldern 1, 2 und 3 durch untergeordnete Bauteile ist bis zu 2,50 m zulässig.
- 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In den Baufeldern 1, 2 und 3 ist die Oberkante der Gebäude auf 15,60 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Der Bezugspunkt ist auf + 51,00 m ü.NHN festgesetzt.
  - In den Baufeldern 1, 2 und 3 darf die Oberkante der Gebäude durch Solaranlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 sind die notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
  - Die Anlage ebenerdiger, offener Behinderten-Stellplätze ist zulässig.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Nicht von der Civiltzer Chaussee abgewandte Aufenthaltsräume sind durch zweischaligen Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, vollverglasste Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu schützen.
  - Nicht von der Civiltzer Chaussee abgewandte Aufenthaltsräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind.
  - Gebäudefassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Wohn-, Büroräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Wohnungen | Büroräume |
|------------------|-----------------------------|-----------|-----------|
| III              | 61 bis 65                   | 35        | 30        |
| IV               | 66 bis 70                   | 40        | 35        |
| V                | 71 bis 75                   | 45        | 40        |
- Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7
- Für die von der Civiltzer Chaussee abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- 6.4 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine mindestens 6 m hohe Lärmschutzwand mit zur Straßenseite schallsorbierender Bauweise zu errichten.
- 6.5 Von den Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 kann abgewichen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vermindert, wenn eine mehr als 6 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird.

- ### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- II GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme festgesetzt: Umgestaltung des Waldes in eine Parklandschaft durch Rodung von Jungbestand und Beibehaltung prägender Bäume und Gehölzgruppen.
  - Innerhalb der mit der Nummer 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage einer Wegeverbindung vom ehemaligen Kurhaus zur Straße "Am Strand" zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 1 ist ein Ersatzwinterquartier für Fledermäuse zu errichten.
  - In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind an den Gebäudefassaden jeweils 2 Fledermauskästen anzubringen.
  - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an geeigneten Bäumen Nistkästen für Fledermäuse anzubringen.
  - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an geeigneten Gebäuden 6 Nistkästen für gebäudebrütende Vögel anzubringen.
  - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an geeigneten Bäumen 8 Nistkästen für Brutvögel anzubringen.
- 2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Die Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind oder nicht für die oberirdische, verkehrliche Erschließung genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
- III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind als Dachform nur flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
  - In den Baufeldern 1, 2 und 3 ist die Ausführung der Fassadenflächen in Glas zulässig. Auf einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche ist Begrünung zulässig.
  - Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Natursteinpflaster auszuführen.
- IV HINWEISE**
- Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
  - Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Beschluss zur Aufstellung 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 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt 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 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden können; dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können; dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die Satzungsunterlagen durch öffentliche Auslegung im Stadthaus in physischer Form zur Verfügung stehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Während der öffentlichen Auslegung der Planung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 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  
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 .....  
Der Oberbürgermeister
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
Der Oberbürgermeister

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... nachstehende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



**Dezernat | Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft**  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

### ÜBERSICHTSPLAN



**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" - ENTWURF -**

Maßstab: 1:1000 Stand: 29.01.2024