SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr.28.97.01/2 "GEWERBEGEBIET LANKOW–ZIEGELEIWEG MITTE"

Teil A : Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990

I. FESTSETZUNGEN gemäß §1 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) BauGB i.V.m. §§1 bis 11 BauNVO

Mischgebiet (§6 BauNVO)

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH max. 12.0m — max.zulässige Traufhöhe in m

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen und Bindungen für das Anpflanzen u. d. Erhalt von Bäumen und Sträuchern §9 (1)15 u. §9 (1) 25 BauGB

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

zu erhaltender Baum

zu erhaltender Strauch

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,den Hochwasser–schutz und die Regelung des Wasserabflusses §9 (1) 16 BauGB

Wasserfläche

7. Geh–und Leitungsrechte auf privaten Flächen §9 (1) 21 BauGB

GL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

LR — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung — §1(4) u. §16(5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungs–bereiches des Bebauungsplanes — §9(7) BauGB

Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immis–sionsschutzgesetzes — §9(1) 24 BauGB

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche — §9 (5) BauGB

z.B. (IV/V) — Bezeichnung der Lärmpegelbereiche

II. KENNZEICHNUNGEN gemäß §9 (5) BauGB

1. Altlastenverdächtige Flächen — §9 (5) 3 BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — §9 (5) 3 BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können — §9 (5) 3 BauGB

TA — Angabe der altlastenverdächtigen Vornutzung, hier: Tankstelle

III.DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

Gebäudebestand, zukünftig entfallend

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze Bestand

Flurstücksgrenze Bestand

z.B. 96 — Flurstücksbezeichnung

z.B. GE a — Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach flächenbezogenen Schallleistungspegeln

Leitungen oberirdisch

Leitungen unterirdisch
SW – Schmutzwasser
E – Elektro
G – Gas
W – Wasser
RW – Regenwasser
FW – Fernwärme

Baum Bestand — Gebüsch Bestand

zukünftig entfallender Baum

HINWEISE

Altlasten:
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 LBodSchG M–V unver–züglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Biotopschutz:
Der Uferrand zum Sodemannschen Teich ist eingetragenes Biotop nach §20 LNatG M/V. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc.... sind unzulässig (siehe Grünordnungsplan).

Bodendenkmalpflege:
Werden während der Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 des DSchG M–V die Baugrube unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren.
Zur Vermeidung von Verzögerungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Bauarbeiten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauflagt.

Trinkwasserschutz:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa. Die Verbote (z.B. für Bohrungen, offenen Einbau von belastetem RC– und Bodenmaterial etc.) und Nutzungseinschränkungen gemäß Anlage 2 der WSGV Schwerin sind zu beachten.

Artenschutz:
Bei Umbau und Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind Belange von Fledermäusen und Vögeln zu berücksichtigen und Ersatzquartiere zu schaffen (§44(1) BNatSchG u.a.). Auf Freiflächen ist zum Schutz von Amphibien bei der Baufeldfrei–machung eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Art und Umfang der Maß–nahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ordnungswidrigkeiten:
Nach §84 (1) Nr. 1 LBauO M–V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der text. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Darstellung von Leitungsbestand
Soweit mehrere Leitungen aufeinandertreffen, sind sie im Plan zu einem Liniensymbol zusammengefaßt.

Teil B:Text

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Gewerbegebieten sind alle gewerblichen Nutzungen nach §8 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen immissionsflächen–bezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig.
Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe, deren Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver– und Bearbeitung von Gütern,einschließlich Reparatur– und Serviceleistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebseinrichtung einnimmt.
In den Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Aufsichtsbehörde.

Die Nutzungen unter §8 (3) Nr.2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind auf den als GE a festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die weiteren Nutzungen unter §8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§6 BauNVO) sind i.V.m. §1 (5) BauNVO nur zulässig:
– Wohngebäude
– Geschäfts– und Bürogebäude
– Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§9 (1) Nr.24 BauGB)

2.1 Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissions–wirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) (Emissionskontingente L) weder am Tag (6.00–22.00Uhr) noch in der Nacht (22.00–6.00Uhr) nicht über–schreiten. (§1 Abs.4 BauNVO)

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) werden für die gewerblich genutzten Teilflächen festgesetzt:

Fläche	IFSP tags(dB(A)/m²)	IFSP nachts (dB(A)/m²)
GEa	55	35
GEb	58	40
GEc	66	53
GEd	60	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung). Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten einer nach nach §29b BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) für die Ermittlung von Emissionen und Immisionen von Geräuschen zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, daß der grundstücksflächenbezogene Immissionsanteil an den maßgebenden immissionsempfindlichen Nutzungen nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Be–bauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (A) unter–schreitet (Relevanzprinzip).

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (TeilA) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest–Schalldämm–Maße R'w,res einzuhalten.

Lärm–pegel–bereiche	Maßgebliche Außenlärm–pegel in dB (A)	Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u./o. Türen) für: Aufenthaltsräume in Wohnun–gen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unter–richtsräume u. ä. erf. R'w,res in dB	Büroräume u.ä.
LPB III	61–65	35	30
LPB IV	66–70	40	35
LPB V	71–75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R'w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

An Außenbauteilen von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innen–raumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

2.3 Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen bereits im Planungsstadium schalltechnisch optimiert angelegt werden. D.h. bereits bei der Grundrissgestaltung muss darauf geachtet werden, dass schutzbedürftige Räume wie Wohn–/Schlaf–/Kinderzimmer auf weniger belastete Fassaden orientiert und/oder dort zusätzliche Fenster vorgesehen werden. Der Schallschutz, einschließlich der Aus–führung vor dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche, ist durch passive Maßnahmen zu gewährleisten.

3. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr.25 BauGB)

3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe mit Erlen 'Alnus spaethii' Pflanz–qualität 18/20cm, 3xv., Kronenansatz 2,20m in einem Abstand von 10m zu pflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen

(Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlungsliste für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.)

Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücks– oder Nutzungsgrenzen als 3–reihige einheimische und stand–ortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Überhälteranteil von 5% aus leichten Heistern, 80–100cm hoch anzulegen.

Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern unversiegelt als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Im Plan zeichnerisch festgesetzte private Grünflächen größerer Breite werden angerechnet.

Die zeichnerisch oder textlich festgesetzten privaten Grünstreifen beidseitig entlang der Planstraße C sind mit Bäumen in der Pflanzqualität 18/20 cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m im Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen.Infolge notwendiger Grundstücks–zufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen. Baumarten: Hopfen–Buchen 'Ostrya carpinifolia

Zusätzlich ist je 500 m² angefangener versiegelter Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzqualität 14/16cm, 3xv.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen, in Mischgebieten (MI) stattdessen auch 2 Obstbäume. Bestehende Bäume außerhalb der vorgenannten Pflanzstreifen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.

Tür– und fensterlose Wandflächen von Gebäuden über eine Fläche von mehr als 40m² sind auf der Hälfte dieser Fläche mit einheimischen und standortgerechten Selbstklimmern, Rankem oder Schlingern zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbändern.
Je laufender Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Triebe, 0,6–1,0m Höhe) zu pflanzen.

4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§86 LBauO M–V i.V.m. §9 (4) BauGB)

Zusammenhängende Stellplatzanlagen größer als 6 Stellplätze sind je angefangene 4 Stell–plätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Pflanzqualität 18/20cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumscheibe von mindestens 12m² innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Die Einfassung der festgesetzten privaten Grünfläche südlich parallel der Planstraße C mit Zäunen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen sowie die Aufstellung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist unzulässig.
Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind dort zulässig bis zu einer Größe von 1 m².

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (Bundesgesetzblatt I S.3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (Gesetz– und Verordnungsblatt (GVBl.) M–V 2015, S. 344), die zuletzt durch § 72 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M–V S. 221, 228) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über die im vereinfachten Verfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.97.01/2 "Gewerbegebiet Lankow–Ziegeleiweg Mitte" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 01.11.2018 beteiligt worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Es sind keine Stellungnahmen ein–gegangen, die der Planung entgegenstehen.

Der Hauptausschuß hat am 22.01.2019 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 18.03.2019 bis 19.04.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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.

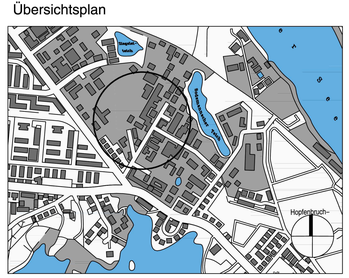
Schwerin, den ..... Siegel .....
Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienst–stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 .....
Der Oberbürgermeister

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr.28.97.01/2/1.Änderung
"Gewerbegebiet Lankow–Ziegeleiweg Mitte"

0 10 50m

M: 1:1000

Stand: 06.05.2019