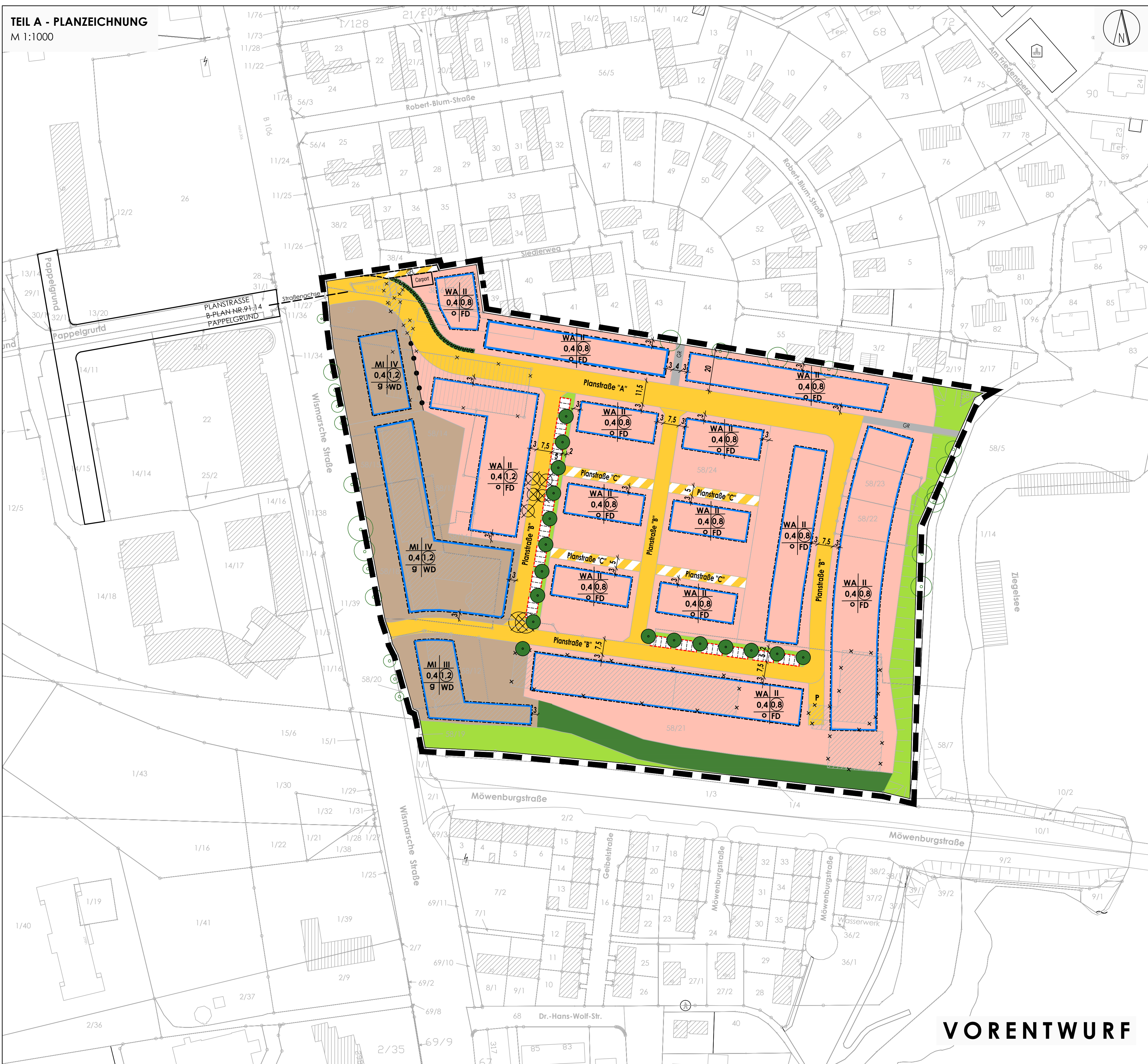


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88.13 "LEWENBERG-EHEMALIGE MÖBELWERKE"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Mischgebiete (§6 BauNVO)

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

- III Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- FD Flachdach (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- WD Walmdach

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Straße

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
- private Stellplätze

**GRÜNLÄCHEN**  
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

**FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §16 Abs.3 BauNVO)
- Flachdachneigung (§9 Abs.4 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

- Gebäudebestand
- künftig entfallende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bäume
- entfallende Bäume

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**1.1 Überbaubare Fläche**  
Für die Berechnung der GRZ darf die private Grünfläche der Grundstücke mitangerechnet werden. Pro Hauptgebäude ist eine Fahrrad-Garage mit einer Grundfläche bis zu 15 qm im Rahmen der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässig. Außenhalb der Baugrenzen sind keine PKW-Garagen und keine überdachten PKW-Stellplätze zulässig.

**1.2 Gebäudehöhe Bezugspunkt** §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 und 18 BauNVO  
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Verkehrsfläche (Fahrbahnhöhe).

**2. Stellplätze** §9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können offene überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze zugelassen werden.

**3. Lärmschutz** §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

In den Lärmpegelbereichen III sind bei Wohngebäuden die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R<sub>w</sub>, res der gesamten Bauhülle gewährleistet.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
III	61 bis 65	erf. R <sub>w</sub> des Außenbauteiles in dB(A)	30

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind auf lärmabgewandten Seiten niedrigere Lärmpegelbereiche möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrien im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

**4. Grünanränderische und naturschutzrechtliche Maßnahmen** §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der nord-südlich verlaufenden der Anne-Frank-Straße sind 2 Linden *Tilia cordata* 'Rancho', als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronansatz von 2,20m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein festgestellter standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese kleinkronigen Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirsche *Prunus x hilleri* 'Spire', Vogel-Kirsche *Prunus avium* 'Plena' und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* 'Nigra'.

Pro Grundstück ist ein Laubbaum mindestens als 125-150cm großer Heister und fünf 60-100cm große Sträucher zu pflanzen, um eine Gehölzinsel für Brutvögel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:  
Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*, Amelanchier ovalis Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlsäure *Sorbus aria*  
Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartweigel *Cornus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*, Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

Im WA1 ist als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs Liguster-Hecke *Ligustrum vulgare* 60-100cm hoch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
Zwischen den Grundstücksgrenzen sind nur Laubgehölze als Hecke zu pflanzen. Es sind Spierstrauch *Spiraea*, Deutle *Deutzia* in Arten und Sorten mit einer maximalen Größe von 1,20m zu verwenden. Zur einheitlichen Begrünung der Grundstücke sind die Stellplatzflächen mit einer einreihigen Heibuchenhecke *Carpinus betulus* 100/125cm groß zu pflanzen.

Im WA2 sind 4 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16cm, 3x verpflanzt der Arten Kirsche *Prunus x hilleri* 'Spire', Vogel-Kirsche *Prunus avium* 'Plena' und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* 'Nigra' zu pflanzen.  
Zudem sind 3 Gehölzflächen mit einer Größe von 15m<sup>2</sup> bestehend aus jeweils mindestens 1 Heister und 8 Sträuchern aus den oben genannten Arten zu pflanzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:  
Heister: Felsenbirne *Amelanchier lamarckii*, Amelanchier ovalis Holzapfel *Malus sylvestris*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlsäure *Sorbus aria*  
Sträucher: Hasel *Corylus avellana*, Hartweigel *Cornus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*, Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

### 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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §13 Abs.2 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 ..... 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 ausgelegen. 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 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 und dass gemäß §13 Abs.3 von einer Umwidmung 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 ..... 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

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

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeister

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

### PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie nach §86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.April 2006 (GVBl. M-V S.102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.Dezember 2015 (GVBl. M-V S.590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88.13 Lewenberg "Ehemalige Möbelwerke" 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

**Bebauungsplan Nr. Nr.88.13**  
**"Lewenberg-Ehemalige Möbelwerke"**

Maßstab: 1:1000 Stand: 10.09.2018

VORENTWURF