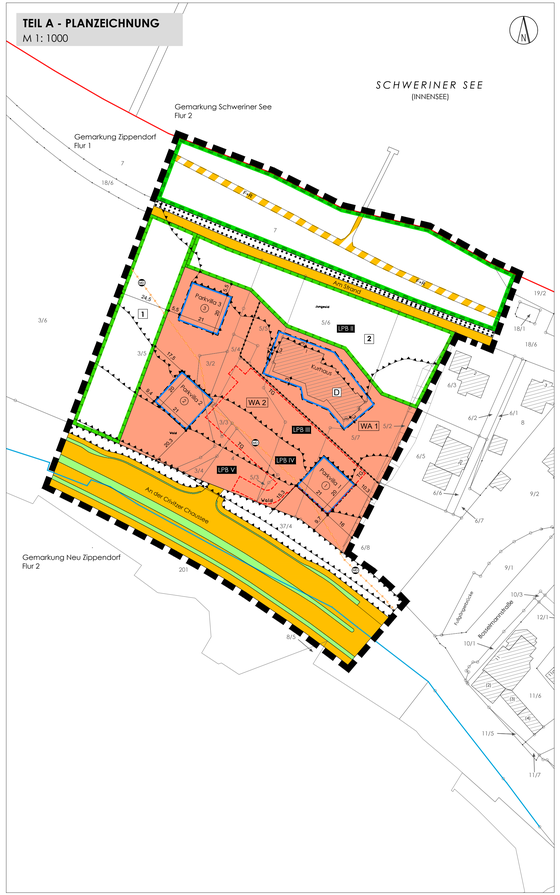
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16.91.01 "ZIPPENDORF"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1: 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 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

II KENNZEICHNUNG

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 Baufläche

1 — Nummerierung der Maßnahmenflächen

Gebäude vorhanden

HD — vorhandene unterirdische Gas-Mitteldruckleitung (nachrichtlich)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.

1.3 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)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 ist die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

2.2 In den Baufeldern 1,2 und 3 sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

2.3 Im Baufeld 3 ist ausnahmsweise ein Souterraingeschoss zulässig. Es ist nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Errichtung von Terrassen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 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)

4.1 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.

4.2 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)

5.1 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.

5.2 Die Anlage ebenerdiger, offener Behinderten-Stellplätze ist zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Nicht von der Crivitzer Chaussee abgewandte Aufenthaltsräume sind durch zwei[schaligen Fassadenaufbau, wie z.B. Doppelfassaden, vollverglaste Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu schützen.

6.2 Nicht von der Crivitzer Chaussee abgewandte Aufenthaltsräume sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

6.3 Gebäudefassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Betten[räume, 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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Wohnungen	Büroräume
	dB(A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für die von der Crivitzer 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 zu errichten.

6.5 Von den Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3 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 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 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.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind als Dachform nur flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

2. In den Baufeldern 1, 2 und 3 ist die Ausführung der Fassadenflächen in Glas zulässig. Auf einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche ist Begrünung zulässig.

3. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Natursteinpflaster auszuführen.

IV HINWEISE

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

2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

3. 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.

4. 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.

5. Für Außenbeleuchtungsanlagen wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtquellen LED-Lampen empfohlen. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs. 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 bis zu 500.000 € geahndet werden.

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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der nach § 3 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung entgegenstehen.

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 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 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 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.

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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), 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:

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

Dezernat I Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

ÜBERSICHTSPLAN

Zippendorf
Großer Dreesch
Neu Zippendorf
An Grimm's Tal
Ludwigslust
Parchim
Crivitzer Straße
Wittenburger Straße
Schwerin
Leipzig
Berlin
Rostock
Hamburg
Lübeck
Wismar
Bad Doberan
Ostsee
Schwerin See
Schweriner See
Pinnow
Crivitz
Dreesch
Krebsförder See
Ostorfer See
Lankow
Neumühle
Mueß
Plate
Leezen
Sukow
Picher See
Dobbertin
Malchow
Röbel
Waren
Müritz
Plau am See
Plauer See
Parkstadt
Schwerin
Sacktannen
Zippendorf
Mueßer Holz
Neumühle
Warnitz
Mueß
Stralendorf
Pampow
Tramm
Dümmer See
Boddin
Rastow
Perdöhl
Holthusen
Banzin
Parum
Qualzow
Klein Rogahn
Groß Rogahn
Zurow
Brenz
Gadebusch
Rastow
Lüdersdorf
Schlagsdorf
Bad Kleinen
Gägelow
Wendorf
Rastow
Lübtheen
Grabow
Eldenburg
Lübz
Parchim
Plau am See
Malchin
Waren (Müritz)
Röbel/Müritz
Sternberg
Brüel
Zarrentin am Schaalsee
Hagenow
Boizenburg/Elbe
Lauenburg/Elbe
Ratzeburg
Wismar
Grevesmühlen
Klütz
Boltenhagen
Selmsdorf
Dassow
Rehna
Schönberg
Carlow
Plau am See
Malchow
Röbel/Müritz
Waren (Müritz)
Malchin
Teterow
Güstrow
Bad Doberan
Kühlungsborn
Ribnitz-Damgarten
Barth
Stralsund
Rostock
Bad Doberan