

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62.08 "GÖRRIES - ZEPPELINSTRASSE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNERKLÄRUNG	Erläuterung	Symbol
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO	[Green box]
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	0,8 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO	[Green box]
	OK 15 m Höhe baulicher Anlagen in m über BP § 16 (2) BauNVO hier: Oberkante als Höchstmaß	[Green circle]
	BP 46 m üHN unterer Bezugspunkt in m über HN § 18 (1) BauNVO	[Green circle]
3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	[Blue dashed line]
4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO	[Green circle]
5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	[Yellow dashed line]
6. Wald § 9 (1) 18b BauGB	Wald	[Green wavy pattern]
7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB	Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger	[Red wavy pattern]
8. Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB	Bäume anzupflanzen	[Green circle]
	Fläche für die Anpflanzung von Bäumen	[Green square]
9. Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	[Green square]
10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können § 9 (5) BauGB	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	[Red square]
11. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Teilgrenzabstand baulicher Anlagen zum Wald gem. § 20 LWaldG	[Red wavy pattern]
12. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB	[Black line]
13. Darstellung ohne Normcharakter	Flurstücksnummer	[Number]
	121 144	[Number]
	GE 1	[Green circle]
	Bäume künftig fortfallend	[Red circle]
	temporäre Wendeanlage	[Red circle]

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 (5) 9) BauNVO).
 - Betriebe im Gewerbegebiet 1 dürfen ein Emissionskontingent (Lex) von 63 dB (A) /qm tags und 51 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten. Betriebe im Gewerbegebiet 2 dürfen ein Emissionskontingent (Lex) von 62 dB (A) /qm tags und 50 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten. (§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Nachweis:
 a) Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
 b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt entsprechend TA Lärm.
 c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis höchstens 3,00 m über der festgesetzten Oberkante zulässig (§ 16 (6) BauNVO).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, offenen Lagerflächen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Lagerflächen und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Teilgrenzabstand baulicher Anlagen zum Wald), zulässig.

4.0 Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume i. S. von DIN 4109 (Ausgabe November 1998) befinden, sind technische Vorkerhungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
IV	66 bis 70	40	35

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.1 An den festgesetzten Pflanzorten sind standortheimische Laubbäume aus unten aufgeführter Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort darf bis zu 2,50 m abweichen, wenn notwendige Zufahrten oder Zugänge dies erfordern. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronensatz in einer Höhe von mind. 2,20 m, zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleicher Art und Qualität entsprechend der Erstanpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste: Spitz-Ahorn (Acer platanoides "Eurostar" oder "Olmstedt")

1.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist für je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer Laubbäumchen aus unten aufgeführter Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronensatz in einer Höhe von mind. 2,20 m, zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume mit gleicher Art und Qualität entsprechend der Erstanpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), auch in Sorten
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides), auch in Sorten
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

1.3 Für die unter Textziffer 1.1 und 1.2 festgesetzten Bäume ist eine Fläche von mindestens 12 qm von jeglicher Befestigung freizuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.4 Innerhalb der für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche an der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzgruppen mit einer Größe von je 50 qm und einer Stückzahl von je 30 Pflanzen anzupflanzen. Pro Gruppe sind 10 standortheimische Laubbäume und 20 standortheimische Sträucher aus unten aufgeführter Pflanzliste anzupflanzen. Als Qualität sind für die Bäume verpflanzte Heister 125-150 cm und für Sträucher verpflanzte Sträucher 60-100 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze sind bei Abgang mit gleicher Art und Qualität entsprechend der Erstanpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste Bäume: Traubenkirsche (Prunus padus)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Holzapfel (Malus sylvestris)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Sal-Weide (Salix caprea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzliste Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Hasel (Corylus avellana)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

2.0 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

2.1 Die Bäume innerhalb der im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Nachpflanzungen sind standortheimische Laubbäume aus unten aufgeführter Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronensatz in einer Höhe von mind. 2,20 m, zu verwenden.

Pflanzliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

2.2 Die Bepflanzung innerhalb der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Nachpflanzungen sind standortheimische Laubbäume und Sträucher aus unten aufgeführter Pflanzliste in der Qualität verpflanzte Heister 125-150 cm (für Bäume) und verpflanzte Sträucher 60-100 cm (für Sträucher) zu verwenden.

Pflanzliste Bäume: Traubenkirsche (Prunus padus)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Holzapfel (Malus sylvestris)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Sal-Weide (Salix caprea)
 Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzliste Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Hasel (Corylus avellana)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

3.0 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingenden Eingriffen in Wald, Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:

Auf dem Flurstück 46 der Flur 1 in der Gemarkung Demen ist auf einer Fläche vom 6,02 ha die einsetzende Waldentwicklung zugunsten von Offenlandbiotopen zu verhindern. Als Maßnahmen sind eine Erstanstandsetzung mit begleitenden randlichen Gehölzpflanzungen (Domsträucher) sowie über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren wiederkehrende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Auf dem Flurstück 19/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Perlin wird auf einer Fläche von 2,3 ha eine Aufforstung mit Anlage eines Krautsaumes durchgeführt.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. der LBauO M-V)

- Fassaden dürfen nicht mit hoch glänzenden und reflektierenden Materialien gestaltet werden.
- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist wie folgt beschränkt:
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.
- Freisitze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Im Bereich der umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist ein an den Wald angrenzender Streifen mit einer Breite von mindestens 15 m nur als Vegetationsfläche zu gestalten.

HINWEISE

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Erdbohrungen sind gem. § 3 i. V. m. Anlage 2 Nr. 5.12 Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin verboten.
- Munitionsfunde
 Infolge der vormaligen militärischen Nutzung des Areals sowie im 2. Weltkrieg erfolgter Bombardierungen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln und Munition nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Altlasten
 Beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten ist das für Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
- Bodendenkmale
 Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Ordnungswidrigkeiten
 Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt.
 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62.08 "Görries - Zeppelinstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom aufgestellt. Die örtliche 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. 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.
 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 örtlich 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.
 Aus der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine der Planung entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen.

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	Die Oberbürgermeisterin
2. Der katastermäßige Bestand am			wird als richtig bescheinigt.
Schwerin, den	Siegel	Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.			
Schwerin, den	Siegel	Die Oberbürgermeisterin
4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am von der Stadtvertretung beschlossen.			
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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.			
Die Satzung ist am			in Kraft getreten.
Schwerin, den	Siegel	Die Oberbürgermeisterin



ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62.08 "GÖRRIES - ZEPPELINSTRASSE"