

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79.12 "ALTE BRAUEREI AN DER KNAUDTSTRASSE"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
 H=10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung private Erschließungsfläche
- Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GS1 Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
- St Zweckbestimmung Stellplätze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Abfall/Werstoffsammlung

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen, hier: Bundeswasserstraße

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Bauweise innerhalb eines Baugebiets und unterschiedlicher Straßenlastträger (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB-IV Lärmpegelbereich

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Uferlinie
- Vermessung in Metern
- Nummerierung der Baulflächen
- Wege in öffentlichen Grünflächen
- Nutzungscharakter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf der Baulfläche 1 beträgt je Gebäude drei Wohnungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstücksschließenden Verkehrsfläche. Der Industrieschornstein in Baulfläche 5 bleibt von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 Auf den Baulflächen 2 und 3a darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. Auf den Baulflächen 3b, 5 und 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Notwendige Stellplätze, in Form von offenen oder überdachten Stellplätzen und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder auf den hierfür vorgesehenen Flächen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO).

4. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

5. WEGE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
 Der Uferweg ist vom nördlichen Abschluss der Planstraße C bis zum Anschluss an die Planstraße A für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge befahrbar herzustellen.

6. WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootschuppen und Stegen ist nicht zulässig.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R_{w, res} zu verwirklichen. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudedachabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Gebäude in den Lärmpegelbereichen III und IV sind an den zur Lärmseite gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109-1 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die zum Schützen dienen, an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R_{w, res} der gesamten Bauhülle gewährleisten. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen III und IV sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R_{w, res} einzuhalten (Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 Tab. 7):

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, res} in dB		
Lärmpegelbereich LPB	Wohnräume	Büro Räume
III	35	30
IV	40	35

Die Anordnung von Balkonen, Terrassen und anderen Freizeitanlagen ist im Lärmpegelbereich IV an den zur R_{w, res} Lärmseite gerichteten Gebäudefronten nicht zulässig. Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 29b Bundesimmissionschutzgesetz zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Die vorhandenen geschützten Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertföhlig zu ersetzen.

1.2 Anlage einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Die 616 m² große extensive Wiese ist mit mindestens 6 heimischen, standortgerechten großkrönigen Bäumen als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Auf den Baulflächen sind 10 Vogelnisthilfen und 10 selbstreinigende Fledermauskästen in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Davon sind auf den Baulflächen 3, 4, 7 und 8 jeweils mindestens 2 Vogelnisthilfen und 1 Fledermauskasten sowie auf den Baulflächen 5b, 5c und 6 jeweils mindestens 2 Vogelnisthilfen und 2 Fledermauskästen herzustellen. Die Vogelnisthilfen sind als 2-Sperlingskolonienhäuser, 3-Fassaden-Einbaukästen für Nischenbrüter, 3-Einbausteine für Höhlenbrüter und 2-Einbausteine für Halbhöhlenbrüter herzustellen. Im Gewölbekeller des bestehenden Wirtschaftsgebäudes ist auf 1/4 Länge des Kellers ein abschließbares Winterquartier für Fledermäuse herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 (§ 86 LBAuO-M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-M-V)
 Einfriedungen sind als Zäune, Mauern oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf deren Höhe max. 1,2 m betragen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Einfriedungen entlang des Fußweges zwischen den Baulflächen 6 und 7. Grundstücksneinfriedungen zur Übergrünanlage (Baulflächen 1, 6 und 7) und entlang des festgesetzten Fußweges sind nur mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zulässig.

1.2 Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO-M-V)
 Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt aus den Arten der Pflanzliste der Begründung oder Obsthochstamm, 12/14 cm Stammumfang, 2x verpflanzt zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Je weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und auf Stellplätzen anzupflanzende Bäume sind unerheblich.

1.3 Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO-M-V)
 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist pro vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter, großkröniger Laubbaum als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Ausnahmsweise sind kleinkrönige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumpflanzung an der gewünschten Stelle sonst nicht möglich wäre. Für jeden großkrönigen Baum ist eine vegetationsoffene Pflanzfläche von mindestens 12 m² für jeden kleinkrönigen Baum von mindestens 9 m² herzustellen. Auf den Baulflächen 2, 3a und 3b sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze, nicht aber Garagen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

IV. HINWEISE

1. Altlasten
 Punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Anitreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten, der für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten, zuständige Fachdienst der Landeshauptstadt Schwerin (Umwelt) zu informieren.

2. Baudenkmal (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Denkmalschutzgesetz)
 Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal ehemaliger Schiffehof mit acht Grabdenkmälern und einem Gedenkstein. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DöSchG-M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DöSchG-M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

3. Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Denkmalschutzgesetz)
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz die Baugrube unverändert zu erhalten und dieser Fund der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schwerin anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Festsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfundamente durch Holzzerstörungen oder Metallgegenstände.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V)
 Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2 dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Grundstückstellungen
 Grundstückstellungen sind nur unter Gewährleistung geltender bauordnungsrechtlicher Anforderungen (Abstandsflächen, Brandwände, erforderlicher Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen, etc.) zulässig. Grundstückstellungen kommen nicht in Betracht, wenn durch Teilung rechtswidrige Zustände herbeigeführt werden.

6. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV
 Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom 19.06.2012 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.07.2012 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 17.01.2013 beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.09.2012 durchgeführt worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird 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 17.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 12.03.2013 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 25.03.2013 bis 26.04.2013 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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.

Ludwiglust, den Siegel Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwiglust - Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiernit 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 Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom der nachstehende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße", 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

Bebauungsplans Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße"

Maßstab: 1:1000 Stand: 17.01.2018