

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf Cottbuser Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

Alldgemeines Wohngebiet

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

IV, V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl

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

Baugrenze
Baulinie
E Einzelhäuser
o offene Bauweise

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfaßbereich
E / A Einfaß / Ausfahrt
Verkehrsbenutzter Bereich

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

GSI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung Gemeinschaftstellplätze
St Zweckbestimmung Stellplätze
TG Zweckbestimmung Tiefgarage

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

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

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 (1) 21 BauGB)

II. KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Lärmpegelbereich

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Nummerierung der Baulflächen
Wege in öffentlichen Grünflächen
künftig entfallende Bäume
Hauptversorgungsleitungen (Bestand unterirdisch)

SCHNITT A - A
M 1:200

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 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 WA 3 ist das Garageschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen, (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

2.2 Dachaufbauten der technischen Gebäudeausrüstung dürfen maximal 2,0 m über die Dachhaut hinausragen.

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

3.1 Das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,70 m zulässig.

3.2 Die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Hausanschlusstationen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld 10) ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 60 m zulässig. Bei einer Gebäudelänge von mehr als 50 m ist der Baukörper durch mindestens zwei Vor- oder Rücksprünge von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15,50 m und im WA 3 auf 19,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der an das jeweilige Baufeld angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

5. Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 Satz 2 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Gebäude im 1., 2. und 3. Geschoss jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig. In den 4. Geschossen ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 In der Planstraße sind innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze ausschließlich offene PKW - Stellplätze zulässig. Die mit GSI gekennzeichneten Stellplätze sind zugunsten der jeweils angrenzenden Baufelder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 festgesetzt.

6.2 Für das Baufeld 7 sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Die zusätzliche Errichtung ebenerdiger, offener Stellplätze ist zulässig.

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

7.1 In den Baufeldern 6, 7 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Seite nicht zulässig.

7.2 Bei Wohnungen, die überwiegend im Lärmpegelbereich IV liegen (Baufelder 5, 6 und 7, sowie das nördliche Drittel des Baufeldes 10) ist in mindestens einem Aufenthaltsraum, bzw. ab drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung zwei Aufenthaltsräume eine besondere Fensterkonstruktion, oder eine andere bauliche Maßnahme gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorzusehen, welche bei Teilschlöpfung (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schalldämmwert von mindestens 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume mit einem Außenwohnbereich nach Festsetzung 7.3 werden als Aufenthaltsräume mit besonderer Fensterkonstruktion gewertet.

7.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) im Lärmpegelbereich IV sind an Gebäudeselten, welche zur Hamburger Allee ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III, sowie alle sonstigen Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV, sind durch seitliche Abschirmungen in Richtung Hamburger Allee, zu schützen.

7.4 Nicht von der Hamburger Allee abgewandte Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III, sowie alle Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV sind durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einlüftungsdämmungsmaß ausgestattet sind.

7.5 Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, 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" dB (A)	Wohnungen	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für die von der Hamburger Allee abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

7.6 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.5 kann abgewichen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert.

II. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 An den festgesetzten Pflanzorten sind gemäß nachstehender Auflistung standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- Pflanzort Lindenallee an der Hamburger Allee:
 - Schließung einer vorhandenen Lücke durch Pflanzung einer Linde, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm
- Pflanzorte entlang dem Fußweg gegenüber der Tiefgarageneinfahrt Baufeld 10; innerhalb der Stellplätze entlang der Planstraße sowie an der Cottbuser Straße:
 - Pflanzung von rosa blühenden, kleinblütigen Zierkirschen (Prunus serrulata „Pink Perfection“), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte auf der Ostseite des Baufeldes 10 entlang der vorhandenen Stellplätze:
 - Pflanzung von weißblühenden Zierkirschen mit schmaler Krone (Prunus hilarii „Spire“), Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzorte innerhalb der Baufelder 1 - 9:
 - Pflanzung von regional typischen Obstbäumen historischer Sorten, Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm oder sonstige kleinblütige, blütenfahrende Laubbäume z.B. Zierkirschen oder -pflaumen (Prunus serrulata „Pink Perfection“, Prunus hilarii „Spire“, Prunus cerasifera „Nigra“ u.ä.), Stammumfang 16 - 18 cm. Die Baumstandorte können auf dem Grundstück verschoben werden, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

1.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Böschung entlang der Hamburger Allee ist ein naturnaher Laubgehölzstreifen durch Umbau des vorhandenen, überwiegend aus Nadelgehölzen bestehenden Gehölzstreifens zu entwickeln. Die Nadelgehölze sind zu entnehmen.

Pflanzliste

Unter den straßenzugewandten Böschungsbereichen:
Kleinblühende Spiersträucher (Spiraea bumalda)

In den oberen Böschungsbereichen:
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
Hundrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Felsenbirne Amelanchier lamarckii, Amelanchier ovalis

Qualität: mind. verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

1.3 Innerhalb der auf den einzelnen Grundstücken festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß nachstehender Auflistung Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.3.1 Baufelder 1 - 9:

- Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Stellplätzen bzw. zur Planstraße sind einreihige Hecken (Breite 1,0 m) mit einer Schnitthöhe von max. 1,20 m zu pflanzen.
- Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den einzelnen Baufeldern sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütenfahrenden Laubsträuchern der Arten Spiersträucher (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen.

1.3.2 Baufeld 10:

- An der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind einreihige, freiwachsende Hecken (Breite 1,50 m) aus blütenfahrenden Laubsträuchern der Arten Spiersträucher (Spiraea) und/oder Deutzie (Deutzia) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen.

1.3.3 Baufelder 1 - 5:

- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1 - 5 ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke (Breite 3,0 m) aus Laubsträuchern überwiegend heimischer Arten (mind. 65% Anteil) anzupflanzen. Es gilt die Pflanzliste nach II, 1.3, obere Böschungsbereiche.

1.4 Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind dauerhaft zu begrünen.

2. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen in den Lebensraum von Zaunsechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Für die sich in der Zwischenhaltung befindlichen Individuen ist eine 9,383 m² große Ersatzfläche in der Gemarkung Seftin, Flur 1, Flurstück 108/1 anzulegen und zu einem für Zaunsechsen geeigneten Lebensraum zu entwickeln. Nach Festlegung der Besatzmöglichkeit sind die Zaunsechsen dort auszuwildern.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Als Dachform sind flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

2. Die Fassadenflächen sind als Putzflächen in hellen Farbtönen auszuführen. Der Schwarz-Bunt-Anteil darf nach dem Farbcode des Natural-Color-Systems (NCS) nicht mehr als 25 % betragen. Auf 20 % der jeweiligen Fassadenfläche können zur Gestaltung andere Materialien verwendet werden.

3. Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen ist in Pflaster mit ca. 25% Fugenanteil auszuführen.

IV. HINWEISE

1. 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.

2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet.

3. In den Baufeldern 05, 06, 07 und 10 sind Ansaugöffnungen für Lüftungseinrichtungen auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeselten möglichst zu vermeiden.

4. Im Baufeld 10 sind Aufenthaltsräume auf der zur Hamburger Allee zugewandten Gebäudeselten möglichst zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Hauptausschuss am gefasst. Die örtliche 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.

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 histgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

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

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 örtlich 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 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 99.17 „Neu Zippendorf Cottbuser Straße“ 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. 99.17
"Neu Zippendorf Cottbuser Straße"

Maßstab: 1:1000
Stand: 13.02.2019