

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 89.16 "Mueß - Alte Fähr"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

Algemeines Wohngebiet

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze

F Zweckbestimmung: Fahrrad-Stellplätze

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grünfläche privat

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt von Bäumen

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Hauptfruchttrichtung

Gehweg

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)

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

50m Uferlinie

zukünftig entfallende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist eine Ausflugsraststätte mit Übernachtungsmöglichkeit zulässig.

1.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Biergarten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

2.2 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen auf 1410 m² festgesetzt.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der vorderen oder der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,0 m zulässig.

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

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der vorderen oder der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,0 m zulässig.

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

4.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist im allgemeinen Wohngebiet auf 7,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,30 m über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden, anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnhälfte).

5. Stellplätze, Garagen, offene Garagen (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.

5.2 Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

7.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entlang der Stellplatzfläche für die Ausflugsraststätte ist eine 1,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

7.2 Innerhalb der im Biergarten umgrenzten Fläche für Nutzungseinschränkungen ist der Aufenthalt von Gästen nur bis 22:00 Uhr zulässig.

7.3 Können im Lärmpegelbereich IV und V liegende schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, etc.), nicht auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sind diese schalldämmfähige Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflüßdämmungsmaß ausgestattet sind.

7.4 Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche so auszuführen, dass mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB	gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R _w in dB	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten	für Büroräume und Ähnliches
IV	70	40	35
V	75	45	40

7.5 Im Lärmpegelbereich IV und V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sofern sie nicht durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, nur auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig.

7.6 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen sowie Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schalleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und Aufenthaltsräumen von Nachbargebäuden in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

7.7 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, oder andere Maßnahmen, vermindert.

7.8 Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von einer nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz für die Ermittlung von Emissionen und Immissionen von Geräuschen zugelassenen Messstelle nachzuweisen. Alternativ kann der Nachweis durch eine vom Verband der Materialprüfanstalten (VMPA) anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109 oder durch Beratende Ingenieure in der Schaltschalldämmung am Städtebau erbracht werden.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biergarten sind 11 standortgerechte, heimische großkrönige Bäume mit einem Mindestabstand von 6,0 m zueinander in einer 12 m² großen, offenen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen.

1.2 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist pro Grundstück ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen.

1.3 Die straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen und mit Bäumen, niedrigwachsenen, blühensensiblen, insektenfreundlichen Sträuchern sowie Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die Verwendung von Bodendeckern ist zulässig. Die Anpflanzung von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

1.4 Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen oder Holzröhre zulässig.

1.5 Werden Garagen, offene Garagen (Carports), Gerätehäuser oder andere Nebenanlagen mit hochgeneigten Dächern errichtet, sind diese mit einer Dachbegrünung auszustatten.

2. Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

2.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biergarten sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

a) Umgestaltung des vorhandenen Waldes in eine Parklandschaft durch Rodung von Jungbestand und Beibehaltung prägender Bäume und Gehölzgruppen.

b) Anlage von Reisighaufen und Tattolthhecken (Benjeshecken) aus dem gemäß a) gerodeten Material als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel.

3.2 Innerhalb des Pflanzungsbereiches sind an geeigneten Bäumen 10 Nistkästen für Höhlen- und Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Innerhalb des Pflanzungsbereiches sind an geeigneten Bäumen 10 Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Nachstehende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den Vorhabenbedingten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

4.1 Herstellung eines umweltkonformen ökologischen Zustands des 160 m² großen Stillgewässers an der Kreuzung Lomonossowstraße / Crivitzer Chaussee (B 321) in der Gemarkung Mueß, Flur 3, Flurstück 20/37 durch Entschlammung und Entnahme belasteter Sedimente.

4.2 Umstellung der Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von konventioneller auf ökologische Art in der Gemarkung Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 11/23 auf einer Fläche von 4,37 ha.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO M-V)

1. Als Dachform der Wohngebäude sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48° zulässig.

2. Für Garagen, offene Garagen (Carports) und Gerätehäuser sind auch hochgeneigte Dächer zulässig.

3. Garagen sind in Material und Farbgebung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

4. Die maximale Höhe von straßenseitigen Einfriedungen ist auf 1,20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Grundstückshöhe auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum.

5. Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Oberflächenbefestigung ist ausschließlich Pflaster mit einem Fugenananteil von mindestens 25 % zulässig.

6. Die Stellplätze von Sammelgeräten für Wertstoffe und Restmüll sind durch Einhausung oder Eingrünung mit Laubgehölzen mit einer Höhe von Maximal 1,50 m abzuschirmen.

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. Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrübungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

3. Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen und des Biergartens wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von nach oben und zu den Seiten abgeschirmten LED-Lampen empfohlen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs. 1, Nr. 1 LBO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße 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 beauftragt 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 ausliegen. 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 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 ausgeteilt.

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 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89.16 „Mueß-Alte Fähr“ 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. 89.16 "Mueß - Alte Fähr"

Maßstab 1:1000

Stand: 18.05.2021