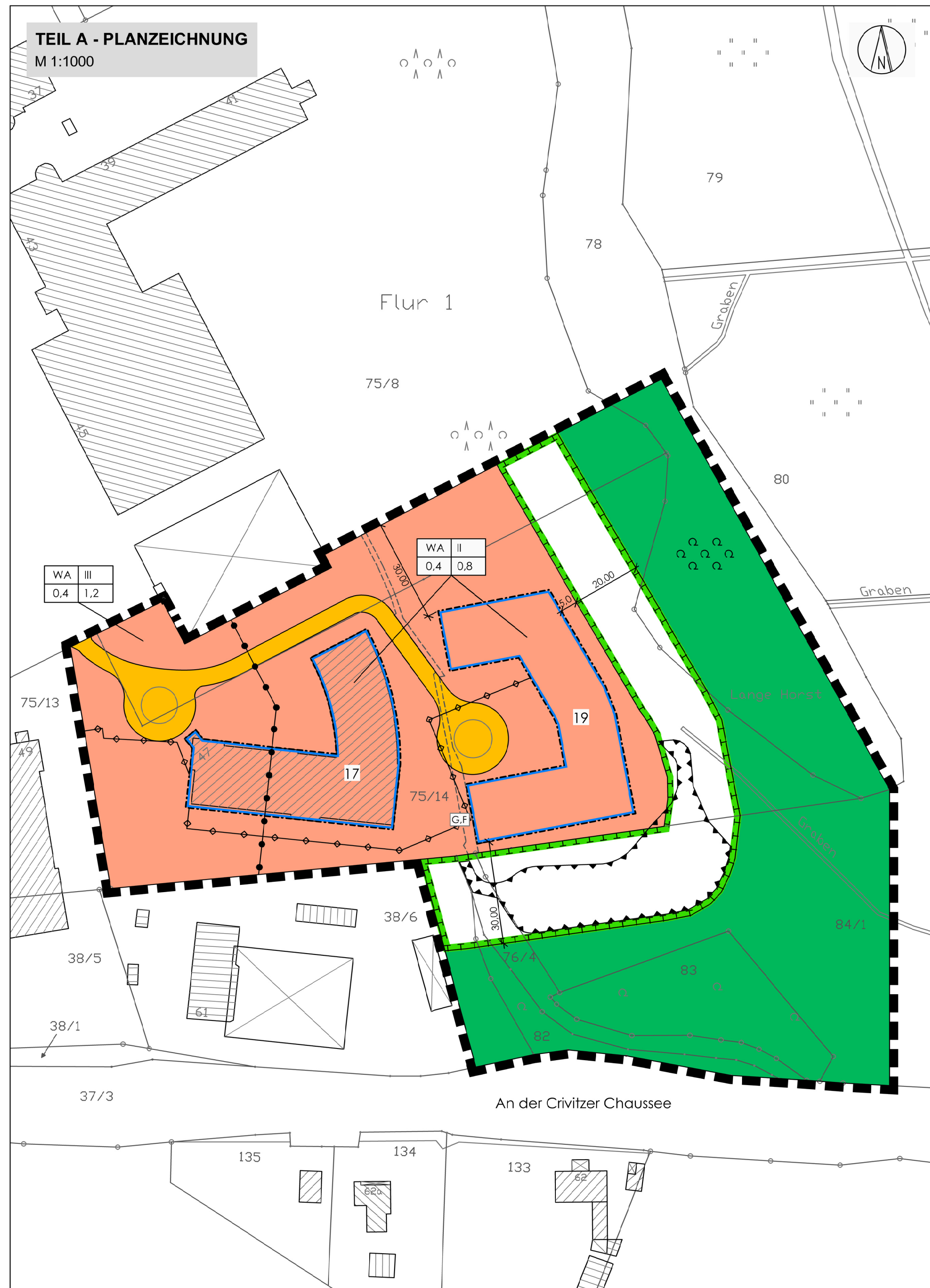


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16.91.01 "ZIPPENDORF"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO

 Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. mit § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

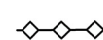
VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 private Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

 Fernwärmeversorgung (Bestand unterirdisch)

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 Erhaltung von Natur und Landschaft

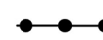
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO

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

75/14 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 17) sind Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen, die der Pflege und der sozialen Betreuung dienen zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 19) sind Wohngebäude in Verbindung mit Anlagen, die der Pflege und sozialen Betreuung sowie Kinderbetreuung dienen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (Baufeld 17 und 19) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

- In den Baufeldern 17 und 19 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Das Überschreiten der Baugrenzen ist im Baufeld 19 durch untergeordnete Bauteile bis zu 2,20 m zulässig.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden ist im Baufeld 19 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit ergänzenden Wandelementen mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

II GRÜNNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der umgrenzten Fläche 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 unter Beibehaltung prägender Bäume und Gehölzgruppen.

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

Innerhalb des Wohnparks Zippendorf sind 6 Obsthochstämme mit einem Stammdurchmesser von 14/16 cm zu pflanzen.

- Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen zu begrünen. Die Wandelemente sind beidseitig mit mindestens 20 Kletterpflanzen zu bepflanzen.

- Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht in der Gemarkung Wandrum, Fur 1, Furstück 85/1 und 99/6 auf einer Fläche von 6803 m².

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Über Schmalseiten sind bis zu 60° zulässig. Im Baufeld 19 ist über dem Eingangsbereich ein bis zu 80 m² großes Flachdach zulässig.
- Zur Dacheindeckung sind unglasierte, rote bis rotbraune Dachsteine zulässig.
- Die Fassadenflächen sind als helle Putzflächen auszuführen. Der Schwarz-Bunt-Anteil darf nach dem Farbcode des Natural-Color-Systems (NCS) nicht mehr als 25% betragen. Im Baufeld 19 sind im Erdgeschoss zur Gestaltung der Fassaden andere Materialien zulässig.
- Die Befestigung von oberirdischen Stelplätzen ist in Pflaster mit ca. 25 % Fugenanteil auszuführen.

IV HINWEISE

- Die außerhalb des Plangebietes liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.
- 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- 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

- Der katastremäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

- 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

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 geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. IS. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr.16.91.01 „Zippendorf“ 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



7. Änderung Bebauungsplan Nr.16.91.01 "Zippendorf"

Maßstab: 1:1000

Stand: 09.02.2022