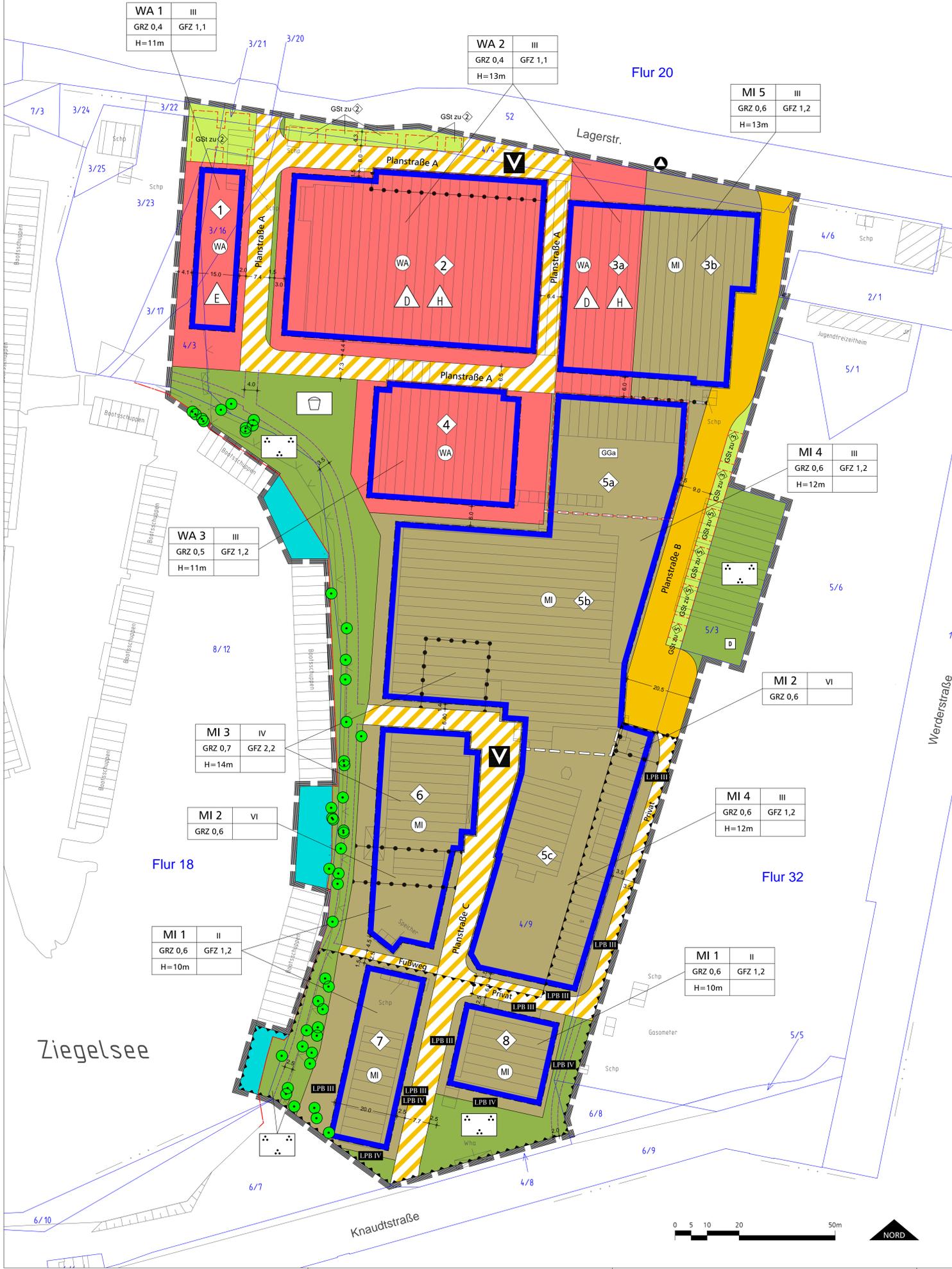


# Teil A - Planzeichnung



# Teil B - Text

**Planzeichenerklärung**

**I. Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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

Baugrenze  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Abfall, hier: Wertstoffcontainer

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünflächen

Wasserflächen

- Wasserflächen, hier: Bundeswasserstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkorkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Bauweise innerhalb eines Baugebietes und unterschiedlicher Straßenstrahler
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vermaßung in Meter
- Nummerierung der Bauflächen
- Abgrenzung der Bauflächen innerhalb eines Baugebietes
- Weg in öffentlichen Grünflächen
- LPB III Lärmpegelbereich

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Uferlinie
- Vermaßung in Meter
- Nummerierung der Bauflächen
- Abgrenzung der Bauflächen innerhalb eines Baugebietes
- Weg in öffentlichen Grünflächen
- LPB III Lärmpegelbereich

**3 Hinweise**

**3.1 Altlasten**  
 Punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergräbungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Übersetzung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Umweltamt) zu informieren.

**3.2 Baudenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 7 Denkmalschutzgesetz**  
 Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal ehemaliger Schefflerhof mit acht Gradsteinmarken und einem Gedenkstein. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

**3.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 11 Denkmalschutzgesetz**  
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz die Baugrube unverändert zu erhalten und dieser Fund der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schwerin anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Stelnsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfarbungen durch Holzzersezungen oder Metallgegenstände.

**3.4 Ordnungswidrigkeiten § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V**  
 Nach § 84 (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.

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

**1 Textliche Festsetzungen**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO**  
 Gemäß § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.  
 Die gemäß § 4 (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 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO**  
 Gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.  
 Die gemäß § 6 (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 (5) BauNVO nicht zulässig.  
 Die gemäß § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO**  
 Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsberiehe unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstücksschließenden Verkehrsfläche. Der Industrieschornstein in Baufläche 5 bleibt von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

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

**1.5 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf der Baufläche 1 beträgt je Gebäude drei Wohnungen.

**1.6 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 (2) Nr. 2 BauGB**  
 Die Baufläche 5a darf mit einer anderen als der festgesetzten Garagen-, Parkdeck- oder Parkhausnutzung erst nach abgeschlossener Entwicklung der Baufläche 5b bebaut werden.

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R<sub>w,ext</sub> zu verwirklichen. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschluss bilden, sowie für Dach- und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.  
 Die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegenden Gebäude sind an den zur Lärmseite gerichteten Gebäudefronten mit passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu versehen. Werden Fenster von Räumen, die zum Schlaf dienen, an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden, welche die Einhaltung der erforderlichen R<sub>w,ext</sub> des Baulinien gewährleisten.  
 In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen III und IV sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R<sub>w,ext</sub> einzuhalten (Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 Tab. 8):

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w,ext</sub> , erf. in dB	Buroräume	Bürosräume
III	35	30
IV	40	35

Die Anordnung von Balkonen, Terrassen und anderen Freizeiten ist im Lärmpegelbereich IV an den zur R<sub>w,ext</sub> Lärmseite gerichteten Gebäudefronten nicht zulässig.  
 Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten der Baufläche nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

**1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

**1.9 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.

**1.10 Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB**  
 Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootschuppen ist nicht zulässig.

**1.11 Erhaltung von Bäumen § 9 (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 wertgleich zu ersetzen.

**1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
 Auf den Bauflächen sind 10 Vogelstiftenhilfen und 10 selbstreinigende Fledermauskästen in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Davon sind auf den Bauflächen 3, 4, 7 und 8 jeweils mindestens 1 Vogelstiftshilfe und 1 Fledermauskasten sowie auf den Bauflächen 5, 6, 5c und 6 jeweils mindestens 2 Vogelstiftenhilfen und 2 Fledermauskästen herzustellen. Die Vogelstiftenhilfen sind als 2 Spurlingkolonienhäuser, 3 Fassaden-Einbauskästen für Nischenbrüter, 3 Einbausteine für Höhlenbrüter und 2 Einbausteine für Halbhöhlenbrüter herzustellen.

**2 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**2.1 Einfriedungen § 86 (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 Bauflächen 6 und 7. Grundstückseinfriedungen zur Ufergrünanlage (Bauflächen 1, 6 und 7) und entlang des festgesetzten Fußweges sind nur mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zulässig.

**2.2 Grundstücksfreiflächen § 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V**  
 Die Grundstücksfreiflächen sind gartennah anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 16/18cm Stammumfang, 3 x verpflanzt aus dem Arten der Pflanzliste der Begründung je vier Stellplätze zu begrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baufläche 8. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumplanung an der ungesicherten Stelle sonst nicht möglich wäre.  
 Für jeden großkronigen Baum ist eine vegetationsoffene Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, für jeden kleinkronigen Baum von mindestens 9 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf den Bauflächen 2, 3a und 3b sind für Reihenhäuser nur offene Stellplätze und Carports, nicht aber Garagen zulässig.  
 Die Gemeinschaftsgaragenanlage auf der Baufläche 5a kann auch als Parkdeck oder als Parkhaus errichtet werden.

**2.3 Beschaffenheit der Stellplätze § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V**  
 Ebenenartige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen, Carports, Garagen sind mit einem heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbaum als Hochstamm, 18/20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2,20m, durchgehender Leittrieb, aus den Arten der Pflanzliste der Begründung je vier Stellplätze zu begrünen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baufläche 8. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumplanung an der ungesicherten Stelle sonst nicht möglich wäre.  
 Für jeden großkronigen Baum ist eine vegetationsoffene Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, für jeden kleinkronigen Baum von mindestens 9 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf den Bauflächen 2, 3a und 3b sind für Reihenhäuser nur offene Stellplätze und Carports, nicht aber Garagen zulässig.

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 in der derzeit geltenden Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... den Bebauungsplan Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knautstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am 20. Juli 2012 erfolgt.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom ..... beauftragt worden.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Der latestatmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslund und die Landeshauptstadt Schwerin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Stadtanzeiger 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 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den ..... Siegel  
 .....  
 Oberbürgermeister

**Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung**  
 Amt für Stadtentwicklung

**LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN**

Übersichtsplan

**Bebauungsplan Nr. 79.12**  
**"Alte Brauerei an der Knautstraße"**

10. Januar 2013 Entwurf M 1 : 500