

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr.28.97.01/2 "GEWERBEGEBIET LANKOW-ZIEGELEIWEG MITTE"

## Teil A : Planzeichnung



- ### PLANZEICHNERKLÄRUNG
- Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) 03 v. 18.12.1990
- I. FESTSETZUNGEN gemäß § 1 (1) BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO**
- Mischgebiet (§6 BauNVO)
  - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO**
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass  
z.B. 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmass  
TH max. 12m max. zulässige Traufhöhe in m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen und Bindungen für das Anpflanzen u. d. Erhalt von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 15 u. § 9 (1) 25 BauGB**
- privat Grünlfläche
  - öffentliche Grünlfläche
  - Zweckbestimmung Parkanlage
  - zu erhaltender Baum
  - zu erhaltender Strauch
- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB**
- Wasserfläche
- 7. Geh- und Leitungsrechte auf privaten Flächen § 9 (1) 21 BauGB**
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsflöör
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung § 14 (4) u. § 16 BauNVO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) 1 BauGB
  - Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
  - Abgrenzung der Lampegebiete § 9 (1) 21 BauGB
  - z.B. VVV Bezeichnung der Lampegebiete
- ### II. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BauGB
1. Altlastenverdächtige Flächen § 9 (5) 3 BauGB
2. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB
3. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafährlichen Stoffen belastet sein können § 9 (5) 3 BauGB
4. Angabe der altlastenverdächtigen Vorunters., hier: Tankstelle
- ### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Gebäudebestand
  - Gebäudebestand, zukünftig entfallend
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze Bestand
  - Flurstücksgrenze Bestand
  - Flurstücksgrenze
  - z.B. 96 Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln
  - z.B. GE a Bezeichnung der Lampegebiete
  - Leitungen unterirdisch
  - SW - Schmutzwasser
  - E - Elektro
  - G - Gas
  - W - Wasser
  - RW - Regenwasser
  - FW - Fernwärme
  - Leitungen oberirdisch
  - Baum Bestand
  - zukünftig entfallender Baum
  - Gebäude Bestand
- ### HINWEISE
- Altlasten:** Werden bei Ent- und Tiefarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z.B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 LBoSchG M-V unverzüglich der zuständigen Bundesratsbehörde mitzuteilen.
- Biotopschutz:** Der Überwand zum Bodennäheren Teilch ist eingetragenes Biotop nach § 60 LNeiG M-V. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen, etc. sind unzulässig (siehe Grünordnungsplan).
- Bodenmerkmalpflege:** Werden während der Erdarbeiten Bodenründe oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 des BImSchG M-V die Baugrube unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Schwerin zu informieren. Zur Vermeidung von Veratzungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Baumaßnahmen an die Untere Denkmalbehörde beauftragt.
- Trinkwasserschutz:** Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone (s. die Verträge (z.B. für Brunnen, offenen Einbau von beständigem RC- und Bodenmaterial etc.) und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der WSGV Schwerin sind zu beachten).
- Ordnungswidrigkeiten:** Nach § 84 (1) Nr. 1 LBoiO M-V handelt ordnungswidrig, vorwiegend oder fehlerhaft gegen Festsetzungen der Nummer 4 der textl. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Darstellung von Leitungsbestand:** Soweit mehrere Leitungen aufeinanderstreffen, sind sie im Plan zu einem Leitungsymbol zusammengefaßt.
- Schnitt C-C**
- Maßstab 1:200

## Teil B:Text

### Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Gewerbegebieten sind die gewöhnlichen Nutzungen nach § 9 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen immissionsflächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zulässig.  
Ausgenommen sind Einzelwohnneubauvorhaben. Ausnahmestufe zulässig sind Betriebe, deren Verkehr an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsanrichtung einnimmt.  
In den Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Aufsichtsbehörde.

Die Nutzungen unter § 9 (1) Nr. 2 BauNVO (Anfragen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind auf das als GE a festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die weiteren Nutzungen unter § 9 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind i.V.m. § 1 (3) BauNVO nur zulässig:  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Büropgebäude  
- Schänke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

#### 2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel  
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässigen Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) (Emissionskontingente I) wieder am Tag (6:00-22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Fläche	IFSP tags (dB(A)/m <sup>2</sup> )	IFSP nachts (dB(A)/m <sup>2</sup> )
GEa	55	35
GEb	58	40
GEc	66	53
GEd	60	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45991 in den in Kapitel 4.5 dieser Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsgrößen außer der Abstandsminimierung bei tiefer Schalleitfähigkeit mit Vollgebäudebestimmung). Die Einhaltung der generellen Anforderungen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzugflächen einer nach nach § 46 BImSchG (Bauemissionskatastergesetz) für die Ermittlung von Emission und Immission von Geräuschen zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, daß der grundstoffschadensbezogene Immissionsanteil an den maßgebenden immissionsempfindlichen Nutzungen nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalleistungsrechtlichen Festsetzungen des BauNVO, wenn die Darstellungspegel des Vorhabens den Immissionswert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 1 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.2 Verkehrslärm / Lampegebiete  
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lampegebiete LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schallschilmm- und/oder die Anforderungen an die Außenbauteile:

Lärmgebietsbereich	Maßgebliche Außenbauteilfläche (A) [dB]	Außerhalb der Räume in Wohnräumen, Übernahmestufen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. B. (dB) [dB]	Büroräume u. B. (dB) [dB]
LPB III	61-65	35	30
LPB IV	66-70	40	35
LPB V	71-75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafe dienen und sich in einem Lampebereich III und höher befinden, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen, die die Erhaltung der erforderlichen R<sub>w,ext</sub> der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

An Außenbauteilen von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübenden Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch liefert oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

2.3 Betriebslärm  
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen bereits im Planungstadium schalleistungsrechtlich optimiert angelegt werden. Dies bereits bei der Grundrissplanung muss durch geschützte Räume wie Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer auf weniger belastete Fassaden orientiert und/oder durch zusätzliche Fenster vorgesehen werden. Der Schallschutzentscheidend der Ausführung vor den Wohnern zugeordnet Außenbauteile, ist durch passive Maßnahmen zu gewährleisten.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen  
Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe mit einer 'Alnus spassini' Pflanzenqualität 1500cm, bzw. Kronenansatz 2,20m in einem Abstand von 10m zu pflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen  
Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlung für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.)  
Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen als 3-reihige einheimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Oberholzzweig von 6% aus leichter Hecke, 80-100cm hoch anzulegen.  
Grundstückflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 2,0 Metern anzuregen als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Im Plan zeichnerisch festgesetzte private Grünflächen größerer Breite werden angerechnet.  
Die zeichnerisch oder textlich festgesetzten privaten Grünstreifen bildseitig entlang der Planstraße C sind mit Bäumen in der Pflanzqualität 1500 cm, bzw. Kronenansatz mind. 2,20 m im Abstand von max. 10 Metern anzulegen. In Mischgebieten (MI) sind entlang Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen. Baumarten: Hopfen-Buchen *Q. petraea*  
Zusätzlich ist je 500 m² angereicherter versiegelter Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzqualität 1416cm, bzw.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen, in Mischgebieten (MI) mindestens auch 2 Obstbäume. Bestehende Bäume außerhalb der vorgemannten Pflanzstellen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.  
Tür- und fensterlose Wandflächen von Gebäuden über eine Fläche von mehr als 40m² sind auf der Hälfte dieser Fläche mit einheimischen und standortgerechten Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbänken.  
In laubender Motor begrenzter Fassadenteile ist eine Kletterpflanze (Cotoneaster, etc.) zu pflanzen, 0,6-1,0m Höhe zu pflanzen.  
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:  
- Bäume mit einem Stammumfang ab 30cm  
- mehrstammige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 50cm aufweisen  
- Hagel- und Nadelgehölze ab 30cm Stammumfang.  
Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3m über dem Erdboden gemessen.  
Die dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer unzulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Auswäucher- und Befehringmaßnahmen nach § 60 LNeiG M-V bzw. § 67 BauNVO nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 96 LBoiO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Zusammenhängende Bepflanzungen größer als 6 Bepflanzpunkte sind eingetragene 4 Bepflanzpunkte mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäum (Pflanzqualität 1800cm, bzw. Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumreihe von mindestens 12m innerhalb oder dicht angrenzend zu pflanzen.

Die Einfassung der festgesetzten privaten Grünflächen südlich parallel der Planstraße C mit Zäunen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen sowie die Aufstellung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind dort zulässig bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBoiO M-V) vom 27.04.1998 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgendes Satzung über den Bebauungsplan

Nr. 28.97.01/2/1. Änderung "Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgte nach § 21) BauGB aufgrund des Aufhebungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

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

2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPKG) mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

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

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3)1) Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

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

4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4)1) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

5) Der Hauptausschuß hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

6) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3)2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsdauer von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

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

7) Die Stadtvertretung hat nach § 3)2) und § 3)3) BauGB die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie nach § 4)3) BauGB die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung nach § 1)1) BauGB zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung getilligt.

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

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

Schwerin, den ..... Siegel .....  
Messungs- und Katasterbehörde der Landeshauptstadt Schwerin

10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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

11) Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsrügen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

## Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr.28.97.01/2/1. Änderung -entwurf- "Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

0 10 50m

M: 1:1000

Stand: 24.09.2018



# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.28.97.01/2

## "GEWERBEGEBIET LANKOW-ZIEGELEIWEG MITTE"

### Teil A : Planzeichnung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1993 (PlanZV 93) v. 18.12.1993

### I. FESTSETZUNGEN gemäß § 1 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 11 bis 11 BauNVO

Mischgebiet § 6 BauNVO  
Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Z.B. 0.8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
TH max. zulässige Traufhöhe in m

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugruppe

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen und Bindungen für das Anpflanzen u. d. Erhalt von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 15 u. § 9 (1) 25 BauGB

private Grünfläche  
öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage  
zu erhaltender Baum  
zu erhaltender Strauch

6. Wasserelemente und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Wasserelement

7. Geh- und Leitungsrechte auf privaten Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanbieter

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung § 14 u. § 18 (3) BauNVO  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (1) 16 BauGB  
Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB  
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche § 9 (3) BauGB

II. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BauGB

Altlastverdächtige Flächen § 9 (5) 3 BauGB  
Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB  
Angabe der altlastverdächtige(r) Vorrichtung, hier: Tankstelle

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand  
Gebäudebestand, zukünftig entfallen  
Flurgenosse Bestand  
Flurstücksbezeichnung  
Bezeichnung des Gewerbegebietes, differenziert nach städtebaulichen Nutzungszonen  
Leitungen oberirdisch  
Leitungen unterirdisch  
SW - Schutzwasser  
E - Elektro  
G - Gas  
W - Wasser  
RW - Regenwasser  
FW - Fernwärme  
Baum Bestand  
Gebäude Bestand

V. HINWEISE

Altlasten:  
Zum Ausschluss von Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen ist es erforderlich, auf den als altlastverdächtig gekennzeichneten Flächen Arbeiten an und unter der Bodenoberfläche mit der für die Erfassung und Überwachung von Altlastverdächtigkeits nachträglicher Behörde (hierfür handelt es sich um das Sachgebiet Altlasten des Umweltamt Schwerin) abzustimmen. Es werden in der Bau- oder Altlastenmanagementplanung gegebenenfalls Anforderungen zur Sanierung und Sanierungsüberwachung beauftragt.

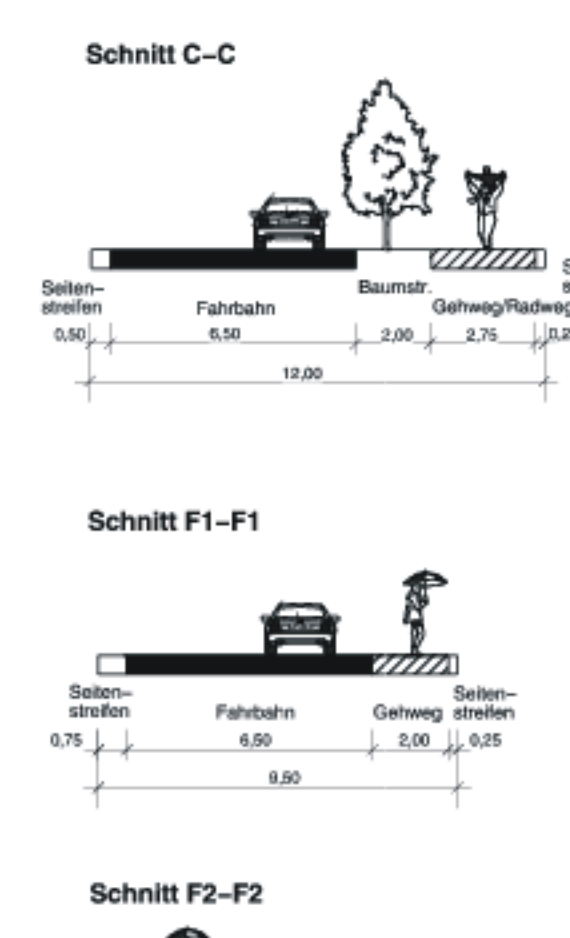
Biotope:  
Der Uferland zum Sodemannschen Teich ist eingetragenes Biotop nach § 20 LNatG MV. Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc. sind unzulässig (siehe Grünordnungsplan).

Bodenreinhaltung:  
Wenden während der Erdarbeiten Bodenerde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 des DStVG MV die Baubauverfärbung unverzüglich zu entfernen und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren. Zur Vermeidung von Verzerrungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen ggf. eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Baubarbeiten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauftragt.

Trinkwasserschutz:  
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa.

Ordnungswidrigkeiten:  
Nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO MV handelt Ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der textl. Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Plannes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Darstellung von Leitungsbeständen:  
Soweit mehrere Leitungen aufeinander treffen, sind sie im Plan zu einem Leitungs symbol zusammengefasst.



Maßstab 1:200

### Teil B: Text

#### Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Gewerbegebieten sind alle gewerblichen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen immissionsorientierten Schallleistungspegel (FSP) zulässig. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, Ausnahmewarenzulassung sind Betriebe, deren Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im einwirkenden Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebsfläche einnimmt. Die Nutzungen unter § 8 (3) BauNVO (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind auf den als GE festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die weiteren Nutzungen unter § 8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur zulässig:  
- Wohngebäude  
- Geschäfte- und Büroparkplätze  
- Schale- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige wesentlich störende Gewerbebetriebe

##### 2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d.BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.1 Gewerbeamt / Immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel  
Zum Schutz vor ungemessenen immissionsgefährlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa-GEc die Geräuschemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten (§ 14 (2) BauNVO).

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) werden für die gewerblich genutzten Teilflächen festgesetzt:

Fläche	FSP tags(dB(A)/m <sup>2</sup> )	FSP nachts (dB(A)/m <sup>2</sup> )
GEa	55	35
GEb	58	40
GEc	66	53

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 21 Bundes-Immissionsschutzgesetz zugelassenen Maßstelle nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der grundsätzlichen immissionsorientierten an den maßgebenden immissionsorientierten Nutzungen nicht überschritten wird.

Mäßgebende immissionsorientierte Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes sind die Wohnbebauung südwestlich der Grevesmühlener Straße und die Wohnbebauung mit Nutzung nördlich der Grevesmühlener Straße südöstlich des Plangebietes (B-Plan Nr. 28.97.01/2).

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche  
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schallschuttmass-Maße einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmmass in dB (A)	Außenlärmmass in Wohn-, Überwachungsrumen in der Außenbauteile (untere / obere F.W. in dB)	Büroklimate u.ä.
LPB III	61-65	35	30
LPB IV	66-70	40	35
LPB V	71-75	45	40

Resultierendes Schallschuttmass der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u./o. Türen) für:

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen F.W.res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

An Außenbauteilen von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

##### 3. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen  
Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe entsprechend Schnitt C-C mit Kastanien (Aesculus hippocastanum "Baumarm") STU 18/20 in einem Abstand von höchstens 12 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstücksfahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen  
Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlung für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.)

Mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen als 3-reihige einheimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Überhälteanteil von 5% aus leichten Heistern, 80-100cm hoch anzulegen.

Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern unverändert als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Im Plan nachträglich festgesetzte private Grünflächen größerer Breite werden angestrebt.

Die zeichnerisch oder textlich festgesetzten privaten Grünflächen bedingt entlang der Planstraße C und östlich entlang der Planstraße F sind mit Bäumen in der Planqualität 18/20 cm, 3kv., Kronenansatz mind. 2,00m in Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstücksfahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

Baumarten: Planstraße C: Kastanie (Aesculus hippocastanum "Baumarm")  
Planstraße F: Resistenz-Ulm

Zusätzlich ist je 500 m<sup>2</sup> angefangener vorseitiger Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Planqualität 14/16cm, 3kv.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen, in Mischgebieten (M) stattdessen auch 2 Obstbäume. Bestehende Bäume außerhalb der vorgenannten Platzstellen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.

Tür- und fensterlose Wandflächen von Gebäuden über eine Fläche von mehr als 40m<sup>2</sup> sind auf der Hälfte dieser Fläche mit einheimischen und standortgerechten Substratbäumen, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbänken.  
Je laufmeter Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Triebe, 0,6-1,0m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Bewässerung zu schützen:  
- Bäume mit einem Stammmumfang ab 30cm  
- mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammmumfang von mind. 50cm aufweisen  
- Pappen und Nadelgehölze ab 100cm Stammmumfang  
Der Stammmumfang wird in einer Höhe von 1.3m über dem Erdboden gemessen.  
Dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahmen- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

Zusammenhängende Stellplatzanlagen größer als 6 Stellplätze sind je angefangene 4 Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäum (Planqualität 18/20cm, 3kv., Kronenansatz mind. 2,00m) in einer Baumschube von mindestens 12m<sup>2</sup> innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Die Einfassung der festgesetzten privaten Grünfläche südlich parallel der Planstraße C mit Zäumen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen sowie die Aufstellung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist unzulässig.  
Werbeanlagen zu Eigenwerbung sind dort zulässig bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.

##### 4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 4 (4) BauGB)

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie nach § 36 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgenden Städtebauelement die Bebauungsplan

#### Nr. 28.97.01/2 "Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

#### VERFAHRENSVERMERKE

1.) Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte nach § 11 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

2.) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

3.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht und am ..... durchgeführt worden.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

4.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

5.) Der Hauptsachverstoß hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung nach § 10 (1) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

7.) Die Stadtvertretung hat nach § 3 (2) und (3) BauGB die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie nach § 4 (3) BauGB die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

8.) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung geteilt.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

9.) Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Leiter des Kataster- und Vermessungswesens

10.) Die Bebauungsplanstellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird freigelegt.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister

11.) Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Stadtranzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfassungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Entschuldigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Schwerin, den ..... Siegel  
Oberbürgermeister



#### Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr.28.97.01/2  
"Gewerbegebiet Lankow-Ziegeleiweg Mitte"

M 1:1000  
Stand:10/2002