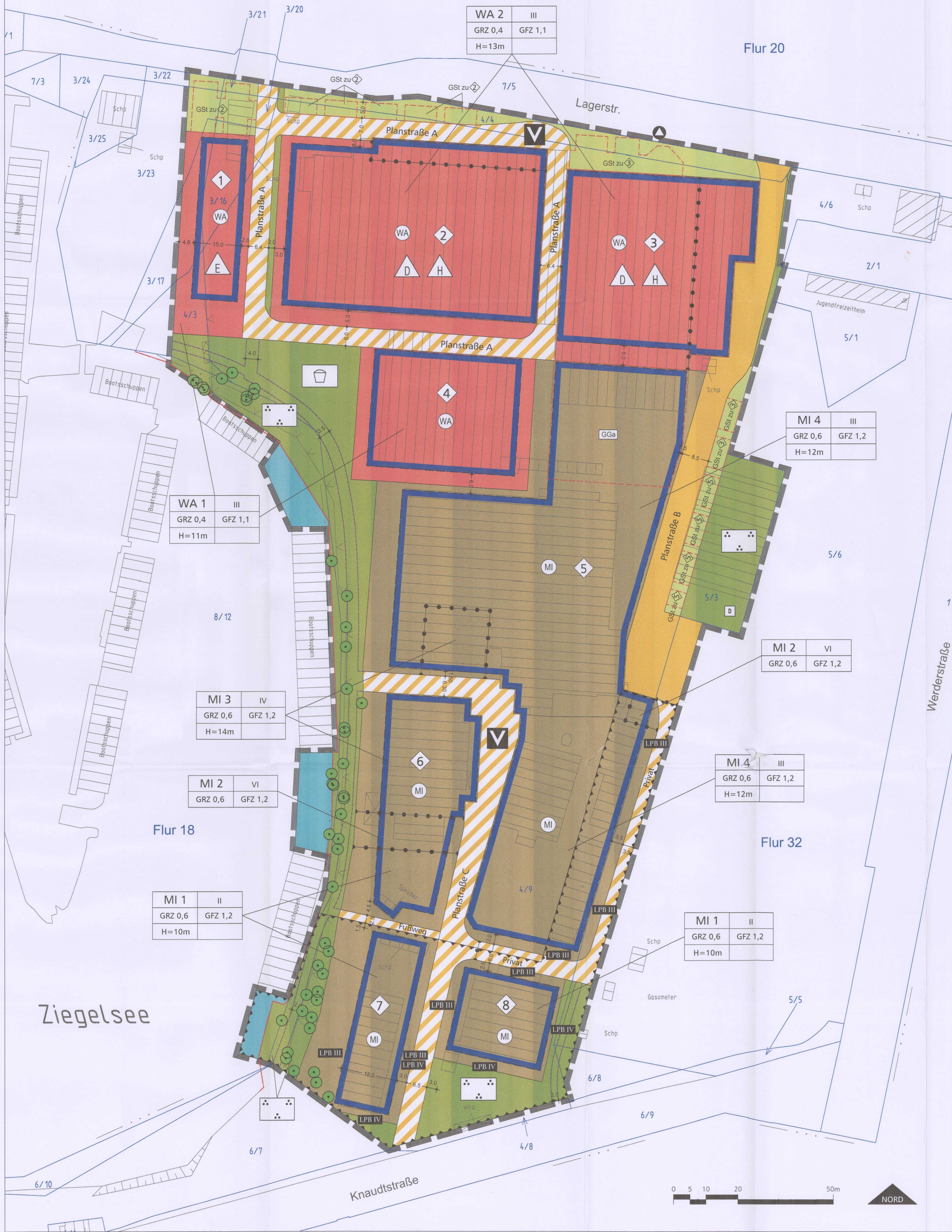


Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

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

Anpflanzen von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Uferlinie

Vermaßung in Meter

Nummerierung der Bauflächen

Wege in öffentlichen Grünflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließungsfläche

Lärmpegelbereich

Teil B - Text

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, Schank- 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, Schank- 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 Aufzugsüberfahrten unberücksichtigt bleiben. Unter Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstücksschließenden Verkehrsfläche. Der Industrieschornstein in Baufäche 5 bleibt von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

1.4 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf der Baufläche 1 beträgt je Gebäude drei Wohnungen.

1.5 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' wies zu verwirklichen. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer 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 Schlafen dienen, an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden, welche die Einhaltung des erforderlichen R' wies der gesamten Bauhülle gewährleisten. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen III und IV sind für die Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße R' wies einzuhalten (Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 Tab. 8):

Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R' wies, erl. in dB		
Lärmpegelbereich LPB	Wohnräume	Büro Räume
III	35	30
IV	40	35

Die Anordnung von Balkonen, Terrassen und anderen Freisitzen ist im Lärmpegelbereich IV an den zur R' wies Lärmseite gerichteten Gebäudefronten nicht zulässig. Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

1.7 Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootschuppen ist nicht zulässig.

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 Laubbäumen 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.

2.2 Grundstücksfreiflächen § 86 (1) Nr. 5 LBauO M-V

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m² Grundstückfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Je weitere angefangene 500 m² sind ein weiterer Baum zu pflanzen. Erhaltene Bäume und auf Stellplätzen anzupflanzende Bäume sind anrechenbar.

2.3 Beschaffenheit der Stellplätze § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V

Ebenendige Stellplätze sind mit einem heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäum je vier Stellplätze zu begrünen. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumpflanzung an der erwünschten Stelle sonst nicht möglich wäre. Für jeden großkronigen Baum ist eine vegetationsoffene Pflanzfläche von mindestens 12 m², für jeden kleinkronigen Baum von mindestens 9 m² herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Punktuale Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Anitreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung 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 Schellfriedhof mit acht Grabdenkmälern 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 Bodendenkmäle gefunden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz die Baugrube unverändert zu erhalten und dieser Fund der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schwerin anzuzeigen. Hinweise auf Bodendenkmäle geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen 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.

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 örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am 20. Juli 2012 erfolgt.

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ersichtlich bekanntgemacht worden.

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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

Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, 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

Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, den Siegel

Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

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

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin

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 ersichtlich bekanntgemacht worden.

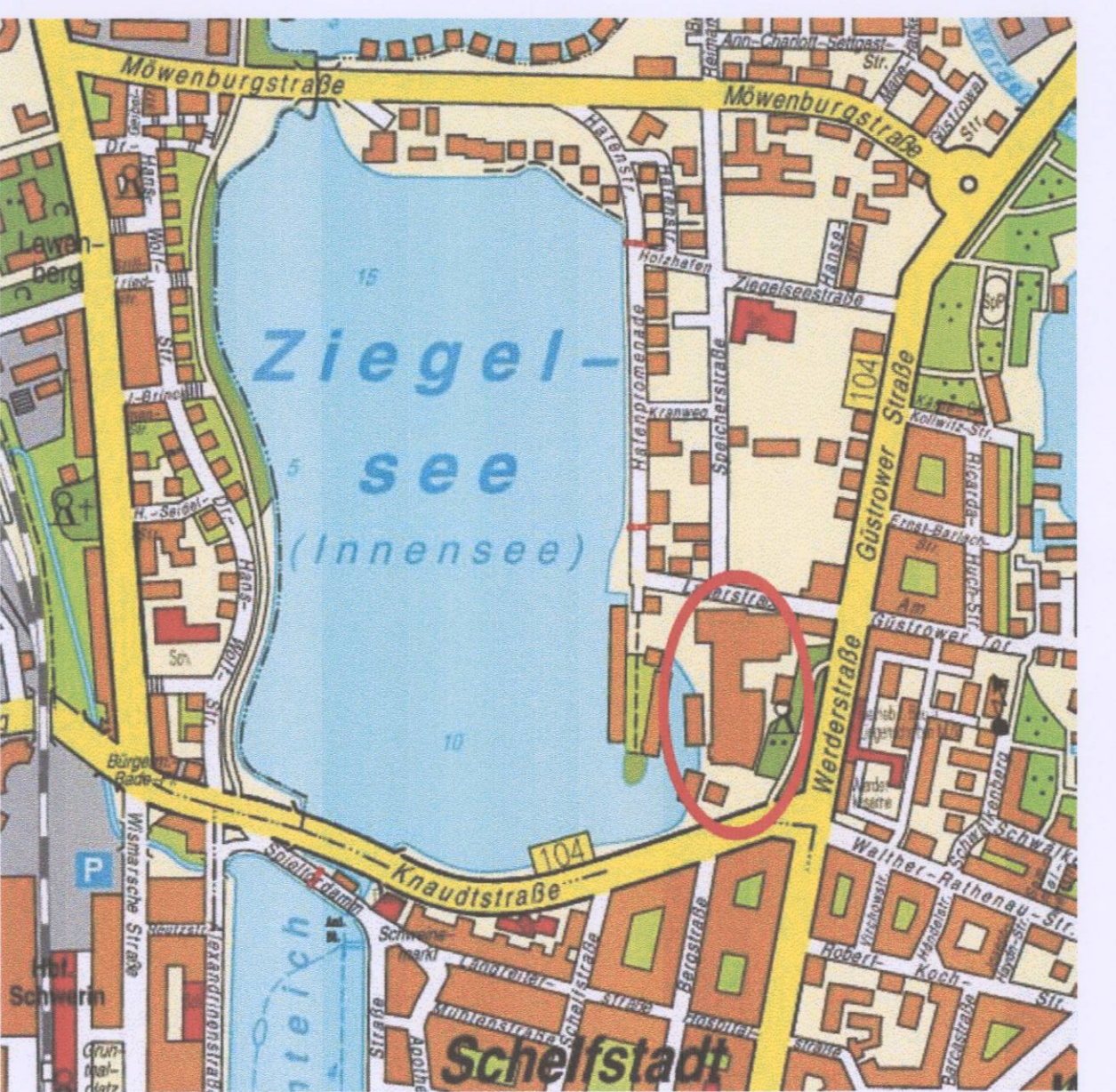
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel

Oberbürgermeisterin



Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 79.12
"Alte Brauerei an der Knautstraße"