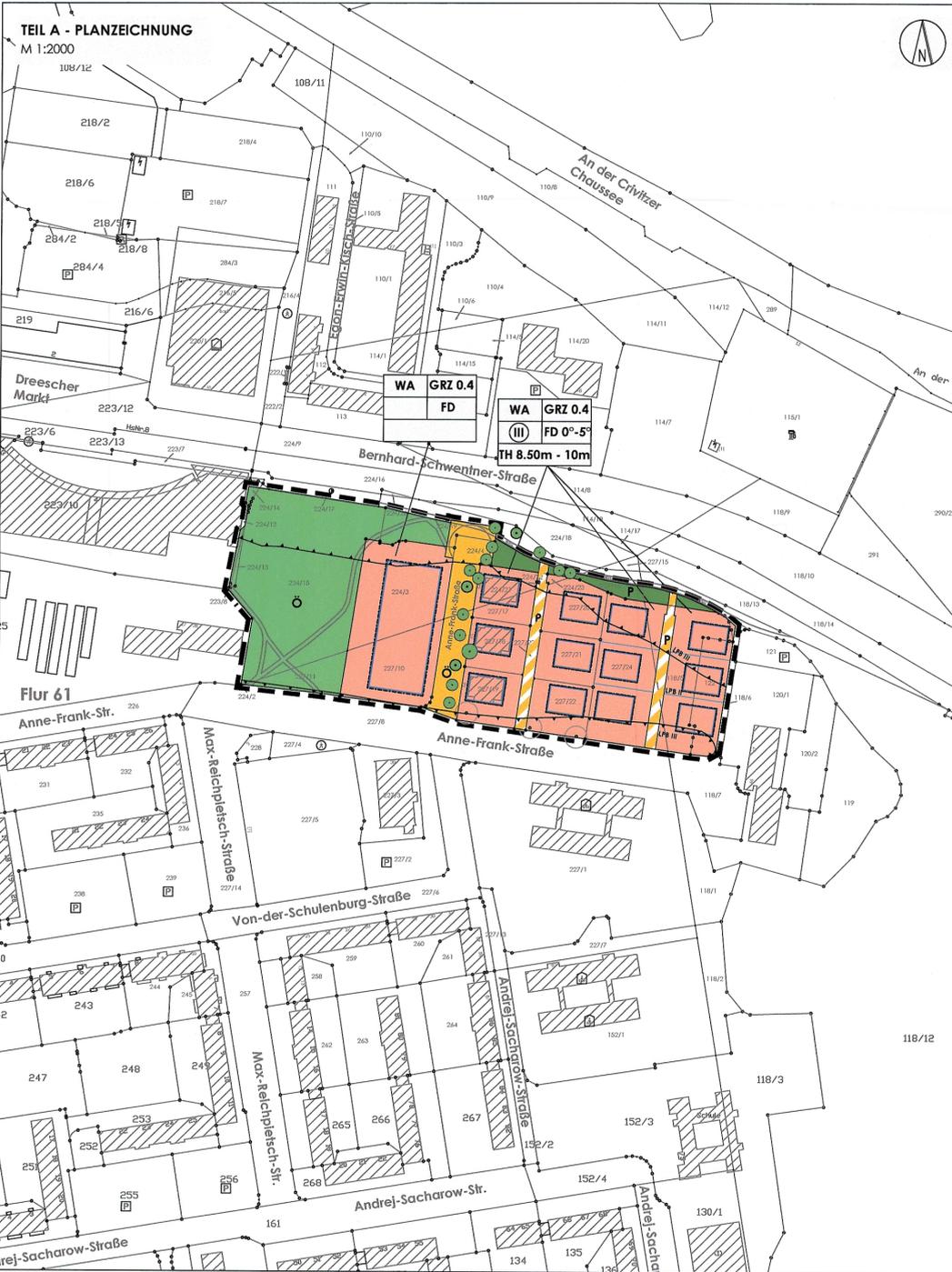


# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98.16 "ANNE-FRANK-STRASSE"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)  
 TH 8,50m-10m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß  
 Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 P privat  
 Ö öffentlich

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche

**FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 zu erhaltende Bäume  
 zu pflanzende Bäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 FD 0°, 5° Flachdachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**  
 Gebäudebestand  
 Vorhandene Flurstücksgrenzen  
 227/18 Flurstücksnummer  
 Vorhandener Baum

**KENNZEICHNUNG**  
 Lärmpegelbereich

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Überbaubare Fläche**  
 Für die Berechnung der GRZ darf die private Grünfläche der Grundstücke mitgerechnet werden. Pro Hauptgebäude ist eine Fahrrad-Garage mit einer Grundfläche bis zu 15 qm im Rahmen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. Nr. 4 BauNVO zulässig. Weitere Nebengebäude sind ausnahmsweise im Rahmen der üblichen zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. Nr. 4 BauNVO und Landesbauordnung M-V zulässig.

**Gebäudehöhe Bezugspunkt** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO  
 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmittelle).

**Brüstungshöhe**  
 Die Brüstungen der höchsten Geschosse müssen unterhalb 8m liegen.

**Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nicht überdeckte Stellplätze zulässig.

**Lärmschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 In den Lärmpegelbereichen III sind bei Wohngebäuden die Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen, welche die Einhaltung des erforderlichen R<sub>w</sub> res. der gesamten Bauhülle gewährleisten.

Lärmpegelbereich	*maßgeblicher Außenlärmschutz	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
III	dB(A) 61 bis 65	ert. R <sub>w</sub> res. des Außenbauteiles in dB (A) 35	30

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind auf lärmabgewandten Seiten niedrigere Lärmpegelbereiche möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrien im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

**Grünordnungs- und naturschutzrechtliche Maßnahmen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 In den Baumstellen der Anne-Frank-Straße sind anzupflanzende Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18cm, 3x weipflanzend mit einem Kronensatz von 2,20m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Linden *Tilia cordata* 'Rancho' im westlichen Straßenabschnitt bzw. Hainbuchen *Carpinus betula* 'Fastigiata' im südlichen Straßenabschnitt zu verwenden.

Jede Baugrundstück ist mindestens ein festgesetzter standortgerechter Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese kleinkronigen Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, 3x weipflanzend zu pflanzen. Zu verwenden sind Kirsche *Prunus x hiieri* 'Spiré', Vogel-Kirsche *Prunus avium* 'Piana' und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* 'Nigra'.

Die Fahrrad-Garagen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Pro Grundstück sollte ein Laubbau mindestens als 125-150cm großer Heister und fünf 60-100cm große Sträucher gepflanzt werden, um eine Gehölzreihe für Brutvögel zu schaffen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:  
**Heister:** Feldahorn *Acer campestre*, Amalanchier *Alnus incana*, Amalanchier *Alnus sibirica*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*  
**Sträucher:** Hasel *Corylus avellana*, Hartweige *Comus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*, Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Comus mas*

Für die Grundstücke östlich der Nord-Süd-verlaufenden Anne-Frank-Straße gilt:  
 Für die Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Lärmschutzwand (Lärmwand) mit einer Höhe von 60-100cm hoch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Schnitthöhe beträgt maximal 1,20m.

Zwischen den Grundstücksgrenzen sind nur Laubgehölze als Hecke zu pflanzen. Es sind Spierstrauch *Spiraea*, Deutze *Deutzia* in Arten und Sorten mit einer maximalen Größe von 1,20m zu verwenden.

Zur einheimischen Begrünung der Grundstücke sind die Stellplatzflächen mit einer einreihigen Hainbuchenhecke *Carpinus betula* 100/125cm groß zu pflanzen. Die Schnitthöhe beträgt maximal 1,20m.

Für die Grundstücke westlich der Nord-Süd-verlaufenden Anne-Frank-Straße gilt:  
 Auf dem Baugrundstück sind 6 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16cm, 3x weipflanzend der Arten Kirsche *Prunus x hiieri* 'Spiré', Vogel-Kirsche *Prunus avium* 'Piana' und Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* 'Nigra' zu pflanzen. Zudem sind 3 Gehölzflächen mit einer Größe von 15m<sup>2</sup> bestehend aus jeweils mindestens 1 Heister und 8 Sträuchern aus den oben genannten Arten zu pflanzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:  
**Heister:** Feldahorn *Acer campestre*, Amalanchier *Alnus incana*, Amalanchier *Alnus sibirica*, Feldahorn *Acer campestre*, Wildkirsche *Prunus avium*, Mehlbeere *Sorbus aria*  
**Sträucher:** Hasel *Corylus avellana*, Hartweige *Comus sanguinea*, Hundrose *Rosa canina*, Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*, Hechtrose *Rosa glauca*, Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Kornelkirsche *Comus mas*.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen** § 84 BauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB  
 Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig.  
 Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur flache Sonnenkollektoren aufweisen. Eine Abweichung ist in Ermessensfällen zulässig, wenn die Anlage erheblich zum Klimaschutz beiträgt und gestalterisch ins Umfeld gut eingebunden wird.  
 Die Fahrrad-Garagen müssen eine grobe Außenfassade und ein graues oder begrüntes Dach aufweisen.

### III. HINWEISE

**Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig im Sinne § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) handelt, wer sich vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungssetzungen dieses Planes unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Artenschutz**  
 An der südöstlichen bzw. südwestlichen Wand der Fahrradabstellhäuser sind jeweils ein Vogelkasten aus Holzbohlen mit 32mm Einflugloch für Spatzen bzw. eine Meisenresidenz anzubringen und dauerhaft zu warten.  
 Auf dem westlichen Grundstück sind in die Fassade für die Mauersegler 4 Dreier-Mauersegler-Einbautüren und 4 Federmaus-Einbautüren zu integrieren.

**Bodenindikator**  
 Werden während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesämter für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

**Alltagsverdrach**  
 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergasungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zwischendokumentation gemäß § 17 Abs. 1 LBoSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

**Bodenschutz**  
 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbauarbeiten zu vermeiden bzw. zu vermindern (z.B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Hauptausschuss am ..... gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
 Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 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.  
 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 ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Ummweltsprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverwaltung 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 Stadtverwaltung 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 Geodäsiebehörde 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 ausgearbeitet.  
 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 ..... öffentlich 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 11.07.2016 nachfolgende Satzung über die im vereinfachten Verfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. .... 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. 98.16 "Anne-Frank-Straße"

Maßstab: 1:2000 Stand: Juni 2017