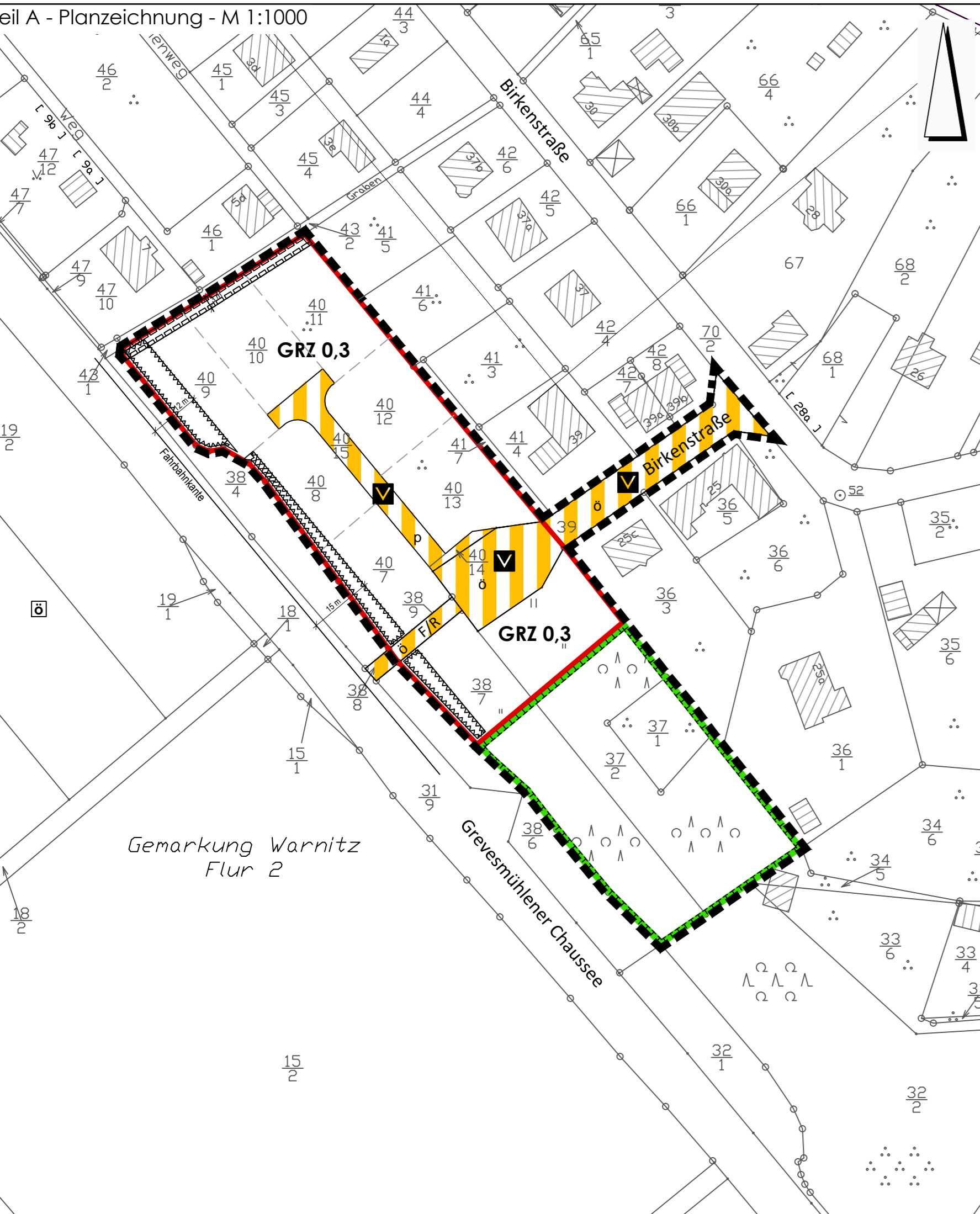


# Innenbereichssatzung der Landeshauptstadt Schwerin nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz - Birkenstraße"



## PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen
- Anbauverbotszone gem. § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Schweriner See/Obere Sude (§ 9 (1) 21 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 GRZ

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- ö/p öffentlich / privat
- F/R Fußgänger- / Radweg kombiniert
- Verkehrsberuhigter Bereich

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- künftige Parzellierung

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet innerhalb der Grenze in der Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und als Innenbereich festgesetzt. (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### § 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Satzungsgebiet sind 12 Obstbäume und 130 m Hainbuchenhecke nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu pflanzen. Das Feldgehölz ist durch einen Zaun dauerhaft zu schützen. Außerhalb des Satzungsgebietes ist gemäß § 9 (1a) BauGB in der Gemarkung Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 4/6 eine Ackerfläche von 900 m<sup>2</sup> zu Extensivgrünland zu entwickeln.

### § 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die im Satzungsgebiet liegenden Fassaden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage ist das Schalltechnische Gutachten zum Bauvorhaben "Warnitz-Birkenstraße" vom 18. 06. 2015.

1.1.1 Im Bereich von Lärmpegelbereich IV und höher sind Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig. Zu Wohnungen gehörende Schlaf- und Kinderzimmer sind zu Gebäudefronten mit dem Lärmpegel kleiner III zu orientieren. Ausnahmeweise sind solche Räume auch im Lärmpegelbereich III zulässig, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen wird.

1.1.2 Für alle dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern die Räume in den Lärmpegelbereich III - V liegen. Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. erf. R'w, res des Außenbauteils in dB (A)	Büro Räume u.ä.
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

1.2 Ein Schallschutznachweis für Fassadenflächen, die im Lärmpegelbereich III und höher liegen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## II. HINWEISE

**1. Bodendenkmalpflege**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten.

**2. Wasserschutz**  
Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwerin. Die für die Wasserschutzzone gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten. U.a. ist hier die Durchführung sämtlicher Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden oder Brunnen verboten. Am nordwestlich angrenzenden kommunalen Vorflutgraben KV5 ist ab Oberkante Grabenböschung ein Unterhaltungstreifen von mindestens 3 m von der Bebauung (auch Einfriedungen) und Bepflanzung frei zu halten. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Alternativ ist für die nordwestlichen Wohngrundstücke eine Niederschlagswassereinleitung in den angrenzenden Kommunalen Vorflutgraben KV5 möglich.

**3. Schallschutz**  
Das Satzungsgebiet liegt an der Landesstraße LO3 "Grevesmühlener Chaussee". Es entstehen Schallimmissionen im Plangebiet. Gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 14. 08. 2015 beteiligt worden.

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 des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und das 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.

Die Stadtvertretung hat die abgegebenen 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 Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 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 Geoinformationsbehörde 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 ausgefertigt.

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 bei der 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.

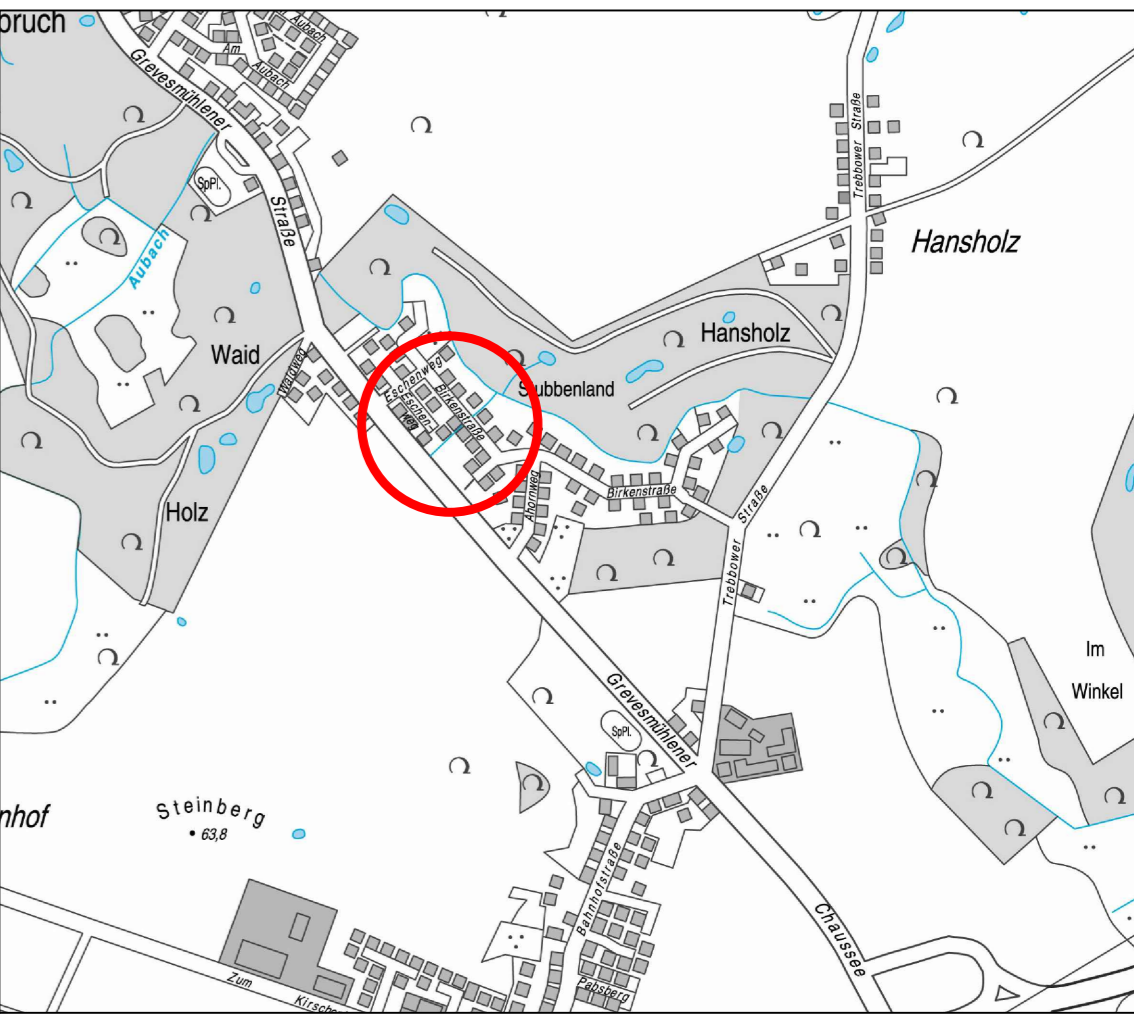
Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen vom 20.11.2014 (BGBl. I.S. 1748) m. W .v. 26.11. 2014 sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellte Satzung "Warnitz-Birkenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## ÜBERSICHTSPLAN



## Innenbereichssatzung der Landeshauptstadt Schwerin nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz - Birkenstraße"