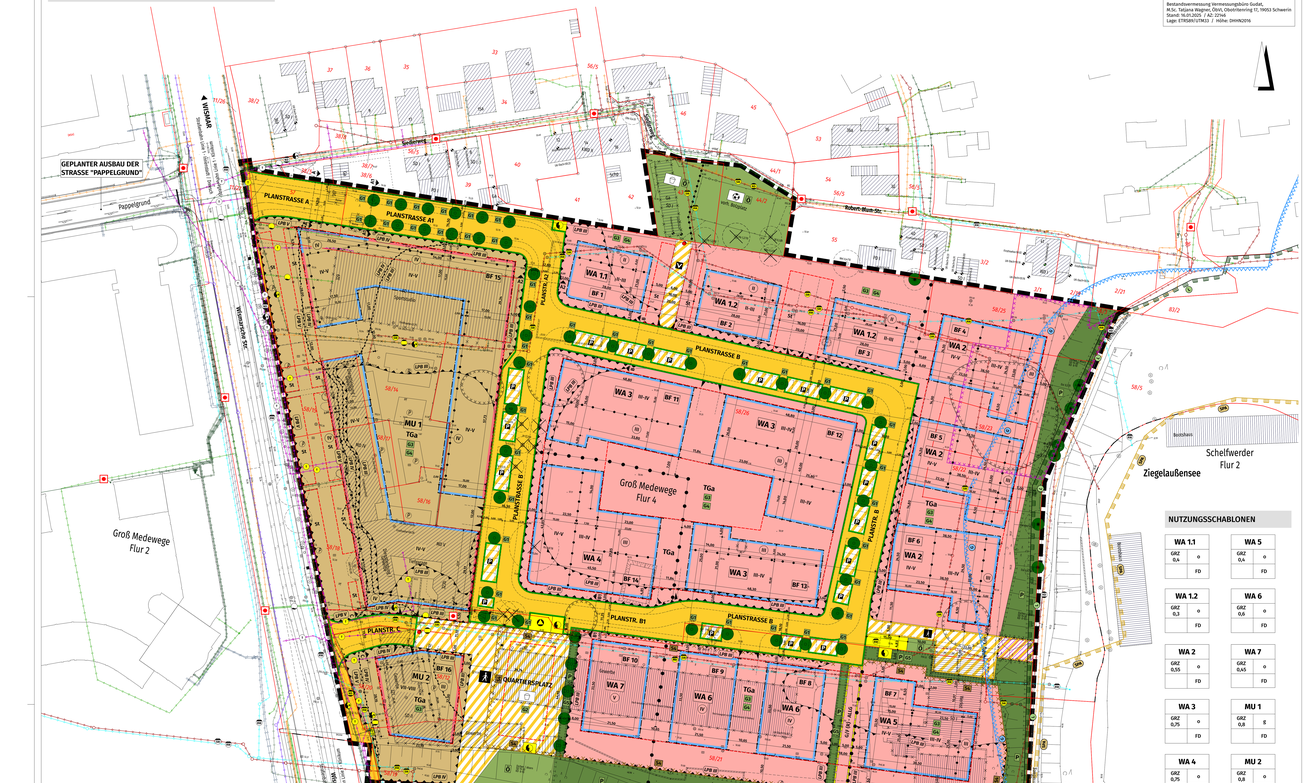
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 88.13 "LEWENBERG-EHEMALIGE MÖBELWERKE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500



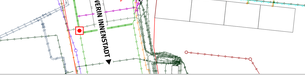
PLANGRUNDLAGE

Bestandsvermessung Vermessungsbüro Godat
Stand: 08.05.2020 / ALK Datenbestand TG 19053 Schwerin
Stand: 16.01.2020 / ALO SHAPE
Lage: ETRS89/UTM33 / Höhe: DHHN2016

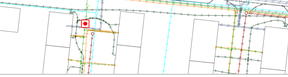
PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

PLANUNGSQUERSCHNITT A-A

PLANUNGSQUERSCHNITT A1-A1

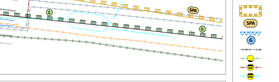


PLANUNGSQUERSCHNITT A2-A2



PLANUNGSQUERSCHNITT B-B

PLANUNGSQUERSCHNITT B1-B1



PLANUNGSQUERSCHNITT C-C

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 a BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 6 BauNVO
- MU — Urbane Gebiete — § 6 a BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

- GRZ ... — Grundflächenzahl — § 16, 17, 19 BauNVO
- III-VII — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß — § 20 BauNVO
- (V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend — § 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- g — geschlossene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baulinie — § 23 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Einfahrt- und Ausfahrtsbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafostation
- Regenwasser — Fläche zur Wartung der technischen Anlagen für die Regenwasserversorgung
- Abfall/Wertstoffsammelstelle

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- oberirdische Leitungen
- unterirdische Leitungen

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Ballspielfläche (Sonatzeichen, Darstellung ohne Normcharakter)
- private Grünflächen

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9 P (1) 20 BauGB — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäuchungsgrün
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- SK — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, die über die Grundstücksgrenze hinausragen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Kinderspielplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Geh-rechte (Text für Raster)
  - Fahrrechte (Text für Raster)
  - Leitungsrechte (Text für Raster)
- GFL — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Über Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Über Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen) — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Über. Abgrenzung innerhalb von öffentlichen Grünflächen)

II. KENNZEICHNUNGEN

- LPB — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 24 s. 5 BauGB
- Lärmgebietsnerie gem. Schalltechnischer Untersuchung der PL Lärmschutz Bebauung vom 22.06.2020
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — Bodenkontaminationsfläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — Fläche mit Verdacht auf Depnieigene

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestandsgebäude Nutzung
- Bestandsgebäude Nutzung Gewerbe
- Nutzungsschablone
- Flachdach (Zusatzzeichen)
- Schnittlinie der Straßenquerschnitte
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 50/20 — Höhenpunkt – Höhenniveau DHHN2016
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser-
- geplanter Gebäudeerkläbau
- geplante Gehölzbahnne (Einzelbaum)
- geplante Gehölzcondug (Hecken, Gehölzflächen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet L 108a "Schweriner Innensee, Ziegeleiseeseee und Medewege" Ser
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (außerhalb des Plangebietes)
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2235-402 "Schweriner Seer" (außerhalb des Plangebietes), (Zusatzzeichen)
- Gewässerschutzstreifen
- Abbruch/Unverlegung von vorhandenen unterirdischen Leitungen
- vorhandene unterirdische Stromleitungen
- vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung
- vorhandene unterirdische Regenwasserleitung
- vorhandene unterirdische Gas-Hauptleitung
- vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung
- vorhandene unterirdische Gas-Hochdruckleitung
- vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen
- vorhandene oberirdische Telekommunikationsanlagen
- vorhandene unterirdische ETL -Niederspannungsleitung
- vorhandene unterirdische ETL-Mittelspannungsleitung (außerhalb des Plangebietes)
- vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung (außerhalb des Plangebietes)
- vorhandener Unterflurhydrant UFH
- BauNd Nr. 1 bis 3b
- Umgrenzung der Flächen, für die in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenverdachtsfläche durchzuführen ist
  - Schutzmaßnahme 5A, 5A6, Festsetzung S17,9
- Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme/Gestaltungsmaßnahme
- geplante Abpolderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4a, 6a BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 a BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche sowie sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen sind nicht zulässig § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.2 **Urbane Gebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)**

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die mit Rücksicht auf die Wohnruhe in dem Gebiet zumutbar sind, die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.2.1 Im Teilgebiet MU1 dürfen urbanen Gebieten sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe, Ferienwohnungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie TGa BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Im Teilgebiet MU2 dürfen urbanen Gebieten sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 3 Nr. 3, 4 BauNVO sowie TGa BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, sowie, jedoch nur wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in kerngebietsartigen abgemeinen zulässig sind,
- Tankstellen.

1.3 **Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §13 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 und MA1,1 sind nur offene Stellplätze zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 und in dem urbanen GEBIET MU1 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

Im urbanen Gebiet MU2 sind offene Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen zulässig.

Es ist mindestens 1 Stellplatz je Wohnung in den Tiefgaragen bzw. in den Flächen für Stellplätze vorzusehen.

Ausnahmen können über die Grundfläche des darauf aufstehenden Gebäudes hinausgehen (Ah. Ausnahmen).

Grundsätzlich unzulässig sind Stellplätze und Garagen, deren Verschnittwert zulässig ist, sind unter Tiefgaragenrampen mit Nachweis der Notwendigkeit zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO unzulässig, sind mehr als 2 Wohnungen sind Abstellmöglichkeiten für mindestens 2 Fahrräder je Wohnung vorzusehen.

1.4 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Stellflächen für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen und Kinderspielplätzen, die dem Wohnen dienen, unzulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)**

2.1 **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs.2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist der Fachhöhe mit Höhe die Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Anschlußbereich Grundstück Straße.

Untere Bezugspunkte der Höhenbestimmungen
Die Traufhöhe darf bis zu 0,5 m überschritten werden, sind unvollständig
Durch technische, nicht zweckbestimmte Bauteile (z.B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen) darf die zulässige Traufhöhe um max. 1,5 m Höhe überschritten werden (Ah. Nebenzeichnung 1). Die Anforderungen an den Schallschutz dürfen durch die Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

Die Anlagen dürfen nicht für Photovoltaik- und Solaranlagen.

Ausnahmen, die der Aktivitätsnutzung dienen, darf die zulässige Traufhöhe um max. 1,5 m überschritten werden.

Die maximal zulässigen Traufhöhen, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche im Anschlußbereich Grundstück/Straße sind je nach Baugebiet, werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Vollgeschosse				
	II	III	IV	V	VI - VIII
WA1.1 und WA1.2	7,00	10,00	-	-	-
WA2 - WA7 und MU1	7,00	10,00	14,50	17,50	-
WA8	7,00	12,00	-	-	22,00

2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2, 5 und § 19 Abs. 3, 4 BauNVO)**

Die jeweiligen Grundflächen und die festgesetzten Pflanzarsteine sind als Bestandteil der Grundstücksfläche bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO zu berechnen.

Gemäß § 19 Abs. 5 Satz 2 BauNVO darf in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 die zulässige Grundfläche durch unterirdische Tiefgaragen und durch Freiflächenbefestigungen bis einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 4 Bauhn sind unzulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2, 3 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) dürfen bis zu den Baugrenzen und Baulinien errichtet werden, sofern sie nicht überwiegend.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Terrassen und Sichtschutzwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Assemewand zulässig.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die jeweilig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Eigentümer und deren Rechtsnachfolger zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger Schwerin, Fernmeldedienste, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) eingetragen.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Außenbauteilen im Wohnungen mit den Lärmpegelbereich III ist sicherzustellen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Schallpegelpräferenzen in den Räumen einer Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten Bewertern Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich gem. DIN 4109-1/2018-01.

Für die Wohnräume mit Schlafnutzung und Kinderzimmer im Nachtzeitraum notwendige Belüftung ist ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gleichwertige Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, eingebaute Loggien) ist gewährleistet.

6.3 Gebäudeteilen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Kinderzimmer, Unterrichtsräume und ähnliche Räume) ist mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Die jeweils erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1, Punkt 7.1

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel (dB)	Bau-Schalldämm-Maß (ref. $R'_{w,ges}$) des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,ges}$ = 30 dB	Büroräume u.ä. $R'_{w,ges}$ = 30 dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

6.4 Für Gewerbegebiete Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 reduziert werden. Der offene Belüftung von 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB vermindert werden.

6.5 An den Lärmgegebtreich III sind Außenaufenthaltsräume nur zulässig, wenn ein zweiter Außenaufenthaltsraum im Lärmgegebtreich II vorhanden ist, ist dies nicht umsetzbar, sind schallgedämmte Maßnahmen an Fenstern und Außenbauteilen (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und Fensterbauweise mit Kastenfenstern, Doppelfenstern, Verglasung) auf der Ebg Lärmbeurteilungspegel laut der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung bewirkt.

6.6 Wird für bestehte Planungsrechten nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Fassadenteilen um mindestens 3 dB(A) verringern, dann können die Anforderungen an die Schallpegelbauteiler oder Lärmschutzwände, die Fenster- maßgeblicher Schallpegelbau bzw. durch schallabsorbierende Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, kann von den Maßnahmen entsprechend abgesehen werden.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB)

1. **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

1.1 **Vermeidungsmaßnahme VAFB1: Beschränkung des Zeitraums für Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung**

Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeiten und Winterruhe der Tiere zulässig. Ausnahmen bis zu Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) sind nur zulässig, ob dies nicht zu gewährleisten, sind diese Flächen mit geeigneten temporäreingriffsmaßnahmen wie z.B. Flatterbändern auszustatten.

1.2 **Vermeidungsmaßnahme VAR02: Ökologische Baubegleitung**

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

1.3 **Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz gem. DIN 18920**

Gehölze, die an den Grenzen des Plangebietes erhalten werden sollen, sind während der Bauzeit durch einen Zaun, Bretterverschlag oder ähnliches zu schützen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen weder als Lagerfläche für Baumaterialien, Bauschutt und Erdaushub, noch als Abstellfläche für Baumaschinen Behälter werden. Bodenauftrag und Bodenverdichtung im Bereich der Gehölze ist zu unterlassen. Die Gehölze sind sachgerecht zu pflegen und zu schützen.

1.4 **V