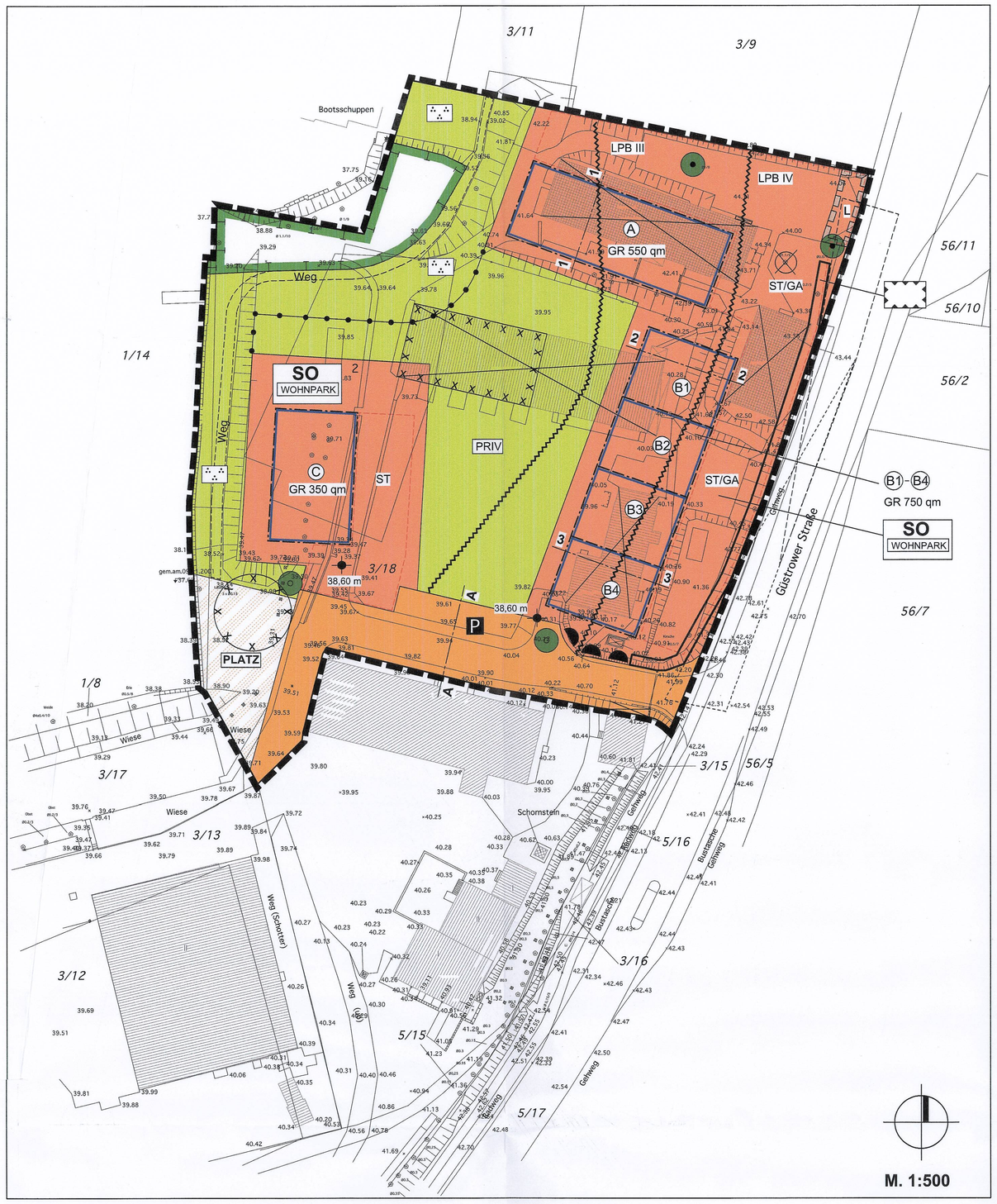
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHNPARK AM WERDERKANAL - NORD"

TEIL A- PLANZEICHNUNG

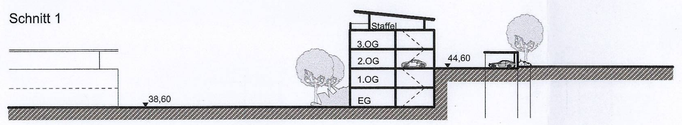


M. 1:500

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

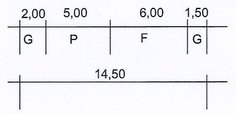
Baufeld A

Schnitt 1



Straßenprofil (M. 1 : 250)

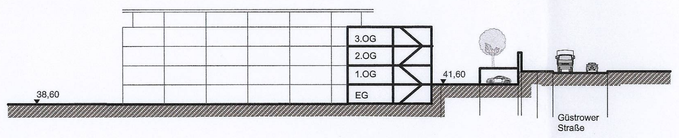
Schnitt A - A



F = Fahrbahn
G = Gehweg
P = Parkplatz

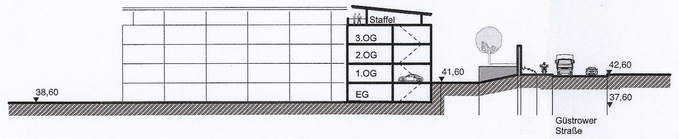
Baufeld B / bei 4 Vollgeschossen

Schnitt 2



Baufeld B / bei 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss

Schnitt 3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

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

Sonstige Sondergebiete (§ 11 (2) BauNVO)

SO WOHNPARK — Sonstiges Sondergebiet -Wohnpark-

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

GR 750 qm — Grundfläche mit Flächenangabe in Quadratmeter

38,60 m — Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

ST / GA — Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

ST — Flächen für Stellplätze

5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. v. m. § 12 (4) BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche / Parkanlage

PRIV — private Grünfläche / Parkanlage

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

8. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

L — Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

LPB — Fläche für Lärmschutzwand

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

anzupflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB

zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25b BauGB

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

12. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

x x x / x x x — Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

13. Darstellungen ohne Normcharakter

künftig fortfallende Gebäude

A — Baufeldkennzeichnung

z.B. 39.61 — Geländehöhe

1 1 — Darstellung Gebäudeschnitt

Weg — Uferweg

Sichtfelder

Baum, künftig fortfallend

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Sonstige Sondergebiet "Wohnpark" dient vorwiegend dem Wohnen. Es dient auch der Unterbringung von Einrichtungen, die touristischen Zwecken dienen und die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 11 (1 und 2) BauNVO)

In den Baufeldern A und B sind zulässig:
a) Wohnungen
b) Ferienwohnungen
c) Räume für freie Berufe

In dem Baufeld C sind zulässig:
a) Ferienwohnungen
b) Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Freizeit- und Sportbootnutzung und touristischen Zwecken dienen
c) Schank- und Speisewirtschaften
d) Sanitäreinrichtungen
e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem im selben Gebäude ansässigen Betrieb zugeordnet sind

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In den Baufeldern A, B und C darf die Oberkante des Fertigfußbodens eine Höhe von 38,60 m bis 39,00 m über HN nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Im Baufeld A ist eine Firsthöhe / Oberkante von 16 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld B1 und B3 ist eine Firsthöhe / Oberkante von 13 m als Höchstmaß und im Baufeld B2 und B4 von 16 m als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld C ist eine Firsthöhe / Oberkante von 10 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Von den jeweiligen Firsthöhen / Oberkanten können Abweichungen für technisch notwendige Dachaufbauten im erforderlichen Ausmaß zugelassen werden.
(§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.3 Die Grundfläche der obersten Geschosse der Gebäude in den Baufeldern A und C darf höchstens 70 v.H. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. In den Baufeldern B2 und B4 darf die Grundfläche dieser Gebäudeabschnitte 70 v.H. der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse, gemessen innerhalb der Baufelder B2 und B4, betragen.
(§ 16 (2) und (5) BauNVO)

2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO bis zu 100 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
(§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise ist im Baufeld B eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig, mindestens ist aber eine Gebäudelänge von 50 m zu errichten.
Die Gebäudebreite darf 15 m nicht überschreiten.
(§ 22 (4) BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4, 22 i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (Flächen für Stellplätze usw.) zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene Freisitze und Spieleinrichtungen für Kinder zulässig. Zulässig sind auch höchstens 1,50 m hohe Sichtschutzwände i.V.m. den zulässigen Freisitzen.
(§ 9 (1) 4 i.V.m. § 14 (1) S. 3 BauNVO)
Die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB bleiben unberührt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Innerhalb der Fläche für eine Lärmschutzwand ist eine geschlossene Wand mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Eine geschlossene Kombination von Lärmschutzwand und Garagenwänden ist zulässig. Das Schalldämm-Maß der Garagenwand muss dem der Lärmwand entsprechen. Die Mindestanforderung der Luftschalldämmung für die Lärmschutz-/ Garagenwand muss 24 dB betragen.
Der Abstand zum öffentlichen Gehweg muss mindestens 1,20 m betragen.

5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerten Schalldämm-Maßen zu realisieren:

$R'_{w,res}$ = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
$R'_{w,res}$ = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle -Straßenverkehr- abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu Lärm abgewandten Gebäudeseite besteht.

Balkone und Terrassen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind, wenn sie nicht verglast werden, auf den Süd- und Westseiten der zulässigen Gebäude anzuordnen.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB sind bestehende Bäume , Laubgehölze und der Ufergehölzsaum zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist ansonsten der selbständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen.

Ausgleichsmaßnahmen: Grünflächen - Langgraswiesen extensiv pflegen

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die anzupflanzenden, festgesetzten Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

3. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB

Nachstehenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:

17 Baumpflanzungen i.d. Gemarkung Neumühle

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. der LBauO M-V)

1.1 Dächer sind als Flachdach oder als Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 15° zu gestalten.

1.2 Sichtschutzwände sind in Holz oder mit dem selben Fassadenmaterial und der selben Fassadenfarbgebung des Hauptgebäudes zu gestalten.

1.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sind als Hecke aus heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen zu gestalten.

Hinweise

1. Munitionsfunde
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

2. Altlasten
Beim Eintreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

3. Bodendenkmale
Werden während der Erdarbeiten 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 oder Beauftragten des Landesamtes 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 Zugang der Anzeige.

4. Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67.11 „Wohnpark am Werderkanal - Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschuss vom ..... aufgestellt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert 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 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 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich 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.

Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

Schwerin, den ..... Siegel

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

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Die Oberbürgermeisterin

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 ..... 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

.....
Die Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHNPARK AM WERDERKANAL - NORD"

ENTWURF

OKTOBER 2012