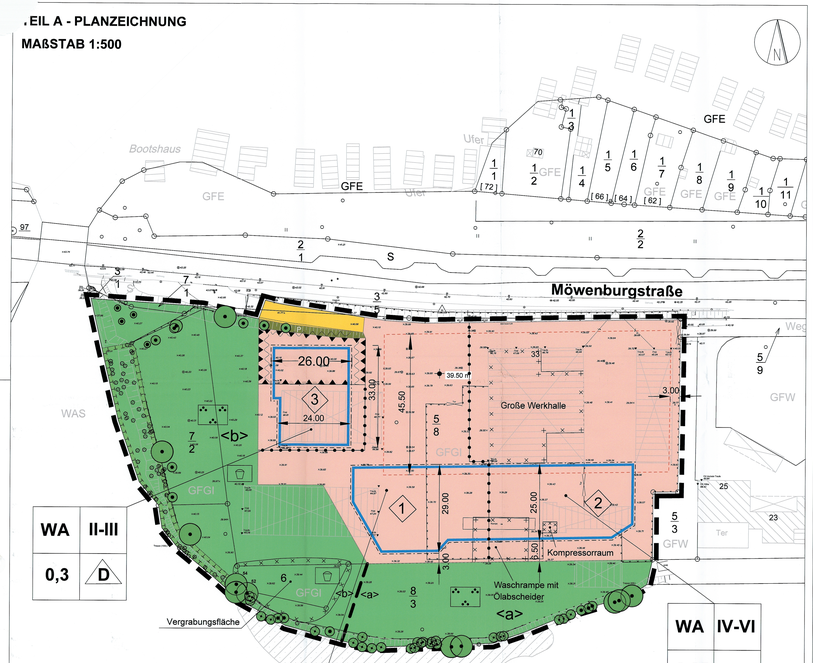
...TZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.82.12 " NORDHAFENQUARTIER "

...EIL A - PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1:500



HINWEIS
DIE DARGESTELLTEN SCHILF- UND SEGGENRIEDBESTÄNDE KÖNNEN IN DER ÖRTLICHKEIT ABWEICHEN.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

IV — Anzahl der Geschosse

3. Bauweise

Baugrenzen

Doppelhaus

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, privat

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

<a><b> — Teilflächen a und b (siehe T.F.5.1.1)

P — private Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Spielplatz

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

zu erhaltende Bäume

7. Sonstige Planzeichen § 9 (1) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

39,50 m — Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN § 9 (3) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

II. Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

1. Schallschutz

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit Angabe des Lärmpegelbereichs

Lärmpegelbereich III

2. Altlastenverdächtige Flächen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

1 — Ordnungsnummer der Baufläche

zukünftig entfallende Gebäude

vorhandene Bäume

künftig entfallende Bäume

III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

5/6 — Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoss-zahl
GRZ	Bauweise

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die Grundfläche sonstiger Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte GRZ auf der Baufläche 1 um bis zu 150% und auf der Baufläche 2 um max.100% überschreiten.

Feuerwehrumfahrten mit erhöhtem Grünanteil (Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kunststoffwabenplatten, etc.) sind nicht als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4)BauNVO anzurechnen.

Für die Baufläche 1 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H.

In der öffentlichen Grünanlage sind bauliche Anlagen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Nistquartiere) zulässig.

Carports und eingeschossige Garagen, die in der für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche errichtet werden, entfalten keine eigenen Abstandsflächen.

3. Private Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Flächen sowie in der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
Oberirdische Stellplatzanlagen sind auch als Carports, Garagen oder als mehrgeschossiges Parkdeck zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm § 9 (1) 24 BauGB

Alle dem ständigen Aufenthalt dienende Räume und insbesondere Schlafräume sind an Gebäudeseiten anzuordnen, an denen der Lärmpegelbereich II nicht überschritten wird.

Zulässig sind solche Räume auch an Gebäudeseiten, für die der Lärmpegelbereich III ausgewiesen ist, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen ist.

Zum Schutz vor Lärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III für die außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße R´w.res einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erf. R´w.res des Außenbauteiles in dB (A)		
III	61 bis 65	35		30

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen, so das die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R´w.res des Gesamt-Außenbauteils gewährleistet ist.

Nachweise zum passiven Schallschutz einschließlich etwaiger schalldämmender Lüftungen sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen.

5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Maßnahmen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

5.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen, Artenschutz

5.1.1 Nistquartiere
Im Plangebiet sind 3 Fledermauskquartiere, 10 Quartiere für Nischenbrüter und 4 Quartiere für Höhlenbrüter einzurichten und 35 Rauchschwalbenquartiere anzubringen.

5.1.2 Beleuchtung von Außenanlagen, Grundstücksfreiflächen und Ufergrünanlage

Zur Ausleuchtung von privaten Grundstücksfreiflächen und Außenanlagen sowie der öffentlichen Grünanlage sind ausschließlich Kaltlichtlampen zu verwenden.

5.2 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

5.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege in einer Breite bis max. 3,50 m zuzüglich sonstiger Aufenthaltseinrichtungen für die Öffentlichkeit und einzeln eingestreute Spielgeräte im Sinne des beispielsweisen Raumes zulässig.
Je 450 m² Grünfläche ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zupflanzen und mit einem Drahtbock zu sichern, ebenso je 450 m² Grünfläche eine Strauchgruppe aus 3 Sträuchern (60-100 cm) zu setzen.
Innerhalb der Teilfläche < a > sind mindestens 6 dieser Bäume zu pflanzen.
Im Wurzelbereich der Bäume sind mindestens 12 m² als offene Vegetationsfläche anzulegen

In der festgesetzten Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen sind bestehende Bäume und Ufergehölze unter Beachtung des parallelen Planungsziels einer gestalteten öffentlichen Grünfläche zu entwickeln.

5.3 Festsetzungen auf privaten Flächen

Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.1 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

Auf den WA- Bauflächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, STU 16-18 cm) aus Arten der Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm in einem mindestens 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen.

Mindestens 40% der Grundstücksgrenzen nach Osten, Süden und Westen sind mit Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecken) mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

5.3.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot strauchartige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen.

5.3.3 Fassaden- und Dachbegrünung Garagen und Nebenanlagen

Die Wandflächen von Garagen sind auf mindestens einer Seite mit Kletter- und / oder Rankpflanze je 2 Rlt. m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen.
Alternativ kann diese Wand vollflächig durch Formsteine o.ä. als vertikaler Garten angelegt werden. Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm zu begrünen.

5.3.4 Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen sind zweiseitig durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste in mindestens 12 m² großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens 4 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Pflanzqualität zu gliedern.
Carports und Garagenanlagen sind in gleicher Weise nach längstens 6 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung zu gliedern.
Die Baumpflanzungen zwischen offenen Stellplätzen sind auch grundstücksseitig entlang der Stellplatzanlage in zusammenhängenden privaten Grünflächen von mehr als 100 m² zulässig.
Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
§ 86 LBauO M-V i.V.m § 9 (4) BauGB

1. Dachneigung
In den WA- Gebieten sind nur flach geneigte Dächer zwischen 0° und 6° Neigung zulässig.
Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen bis max. 9° zulässig.

2. Gebäudehöhen
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche WA 1 darf eine Höhe von 33 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche WA 2 darf eine Höhe von 20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche WA 3 darf eine Höhe von 10,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Fahrstuhlüberfahren.
Auf den Bauflächen 1 und 2 gelten die Höhenfestsetzungen zudem nicht für Geländer von Dachterrassen und überdachte Aufgänge zu den Dachterrassen. Von letzteren sind auf Baufläche 1 max.1 Aufgang und auf Baufläche 2 max. 2 Aufgänge je Gebäude zulässig.
Diese Aufgänge werden nicht auf die zulässige Geschosszahl angerechnet.

3. Einfriedungen
An der Nordwestecke von Baufläche 3 sind freiwachsende Hecken als Einfriedung ohne Höhenbegrenzung zulässig.

III. Hinweise

Nachweis zur Oberbodenqualität
Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels der Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.

Grundwasserförderung und Grundwasserschutz
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Fernwärmeversorgung
Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmevorranggebiet.

Altlasten
Weitere punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Altablievergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Umweltamt) zu informieren.

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 der Anzeige.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... im Stadtanzeiger erfolgt.

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

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

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

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

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

3. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

4.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

5.Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, ... Siegel .....
Die Oberbürgermeisterin

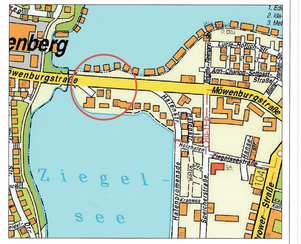
PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... den Bebauungsplan Nr. 82.12 "Nordhafenquartier" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 82.12 " Nordhafenquartier "

- ENTWURF -

Maßstab 1:500

Stand: November 2013