

BEBAUUNGSPLAN NR. 83.13 "ERWEITERUNG HANSE-CENTER" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF 1.000 qm max Geschossfläche als Höchstmaß
 0,8 max zulässige Grundflächenzahl
 FH = 10,0 m max Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 - - - - - Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN

D private Grünfläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

E Erhaltung von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

--- Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 3 "Hafen / Güstrower Straße"

II. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenze **SO 1 0,8 o** Nutzungsschablone
 26 Flurstücksnummer **GF = 1.000 m²**
FH = 10,0 m

TEIL B - TEXT

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO) wird gegliedert in ein SO 1 und ein SO 2:
 - SO 1 = Im sonstigen Sondergebiet 1 ist nur ein Drogeriemarkt zulässig.
 - SO 2 = Im sonstigen Sondergebiet 2 sind nur Dienstleistungs- und Gastronomieflächen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max. 10 m) darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Firsthöhe ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden (Rohbaumaß).

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO 2 eine abweichende Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß LBauO M-V zulässig.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden der Grünfläche ist auf 300 m² eine 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,5 m x 1,5 m im Verband) zu pflanzen.
 Es sind dafür Gehölze folgender Arten zu verwenden:
 - Salweide, Vogelkirsche (2 x verpflanzte Heister, 150-200 cm),
 - Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Eingrifflicher Weißdorn, Schlehe (2 x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm).

In die Hecke sind 9 hochstämmige Laubbäume zu integrieren, s. Festsetzung Nr. 6 „Baumersatz“.

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Bäume (Sommerlinden) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen, zu sichern und zu pflegen.
 Für jeden Baum ist eine vegetationsoffene Baumscheibe von mind. 4 x 5 m freizuhalten.
 Während der Bauphase sind Handschachtungen, Starkwurzelerschutz und notwendige Pflegeschnitte bis max. 20 % des Kronenvolumens durchzuführen. Auf der Nordseite ist Erdmaterial zur Aufwertung des Wurzelraumes aufzubringen.

6. BAUMERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für zu fällende solitary Laubbäume innerhalb des Plangebietes hat eine Neupflanzung, Sicherung und 3-jährige Pflege zu erfolgen.
 Es sind dafür 13 hochstämmige Laubbäume norddeutscher Herkunft mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden:
 - 4 solitary Feldahorne (auf Freiflächen im Plangebiet),
 - 4 Hainbuchen sind in die nördliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren (s. Festsetzung Nr. 4),
 - 5 Feldahorne sind in die südliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren (s. Festsetzung Nr. 4).

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

1. FASSADE

Alle Wandflächen sind in hellen Materialien bzw. Anstrichen mit einem Schwarz-Bunt-Anteil von max. 10 % nach Natural-Color-System (NCS) auszuführen. Max. 15 % der Wandflächen dürfen hiervon abweichend ausgeführt werden.
 Für Nebenanlagen ist auch eine Ausführung in naturbelassener Holz zulässig.

2. DÄCHER

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

1. FERNWÄRMEVERSORGUNG

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverorgungsgebiet.

2. ALTLASTEN

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

3. BODENDECKMÄLE

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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

4. 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am 10.11.14 den Bebauungsplan Nr. 83.13 „Erweiterung Hanse-Center“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 20.05.14. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.06.14 im Stadtanzeiger erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 07.05.14 beteiligt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.05.-13.06.14 durchgeführt worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 08.05.14 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und am 11.05.14 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am 20.05.14 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 Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 23.06.14 bis zum 22.07.14 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 13.06.14 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 01.12.14 Siegel Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 01.01.14 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, 08.01.2015 Siegel Vermessungs- und Katasterbehörde für die Lk Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am 10.11.14 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan hat die Stadtvertretung gebilligt. Eine zusammenfassende Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Schwerin, 01.12.14 Siegel Oberbürgermeisterin

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

Schwerin, 01.12.14 Siegel Oberbürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.12.14 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 12.12.14 in Kraft getreten.

Schwerin, 19.01.15 Siegel Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
 Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 83.13 "Erweiterung Hanse-Center"