

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1:500



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 III-X Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise**
 - Baugrenzen
 - Doppelhaus
- Verkehrsräume**
 - Straßenverkehrsfläche, privat
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - Teilflächen a und b (siehe T.F.5.1.1)
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Spielplatz
- 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
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit Angabe des Lärmpegelbereichs
- Sonstige Planzeichen** § 9 (1) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Kennzeichnung** § 9 (5) BauGB
- Alltastverdächtige Flächen**
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Lärmpegelbereich III
 - Ordnungsnummer der Baufläche
 - zukünftig entfallende Gebäude
 - vorhandene Bäume
 - künftig entfallende Bäume
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern

Auf der Nutzung	Durchsichtigkeit
GRZ	Bauweise

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 Nutzungen sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
Die Grundfläche sonstiger Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte GRZ auf der Bauflächen 1 um bis zu 150% und auf der Baufläche 2 um max.100% überschreiten.
Feuerwehrfahrten mit erhöhtem Grünanteil (Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Kunststoffplatten, 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.
Carports und eingeschossige Garagen, die in der für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche errichtet werden, entfalten keine eigenen Abstandsflächen. § 86 (1) LBauO M-V
In der öffentlichen Grünanlage sind bauliche Anlagen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Nistquartiere) zulässig. § 86 (1) LBauO M-V
 - 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.
 - 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" dB(A) | Raumarten | Büro- und ähnliche Räume |
|------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| III | 61 bis 65 | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume | Büro- und ähnliche Räume |
- Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die der passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen, so dass 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.
- Grünordnung und naturschutzrechtliche Maßnahmen** § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen, Artenschutz** § 9 (1) 20 und 25 BauGB
5.1.1 **Nistquartiere**
Im Plangebiet sind 4 Fledermaus-Ganzjahresquartiere, 10 Quartiere für Nischenbrüter, 4 Quartiere für Höhlenbrüter sowie 35 Rauchschaalbenquartiere einzurichten.

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

- Dachneigung**
In den WA-Gebieten sind nur nach geneigte Dächer zwischen 0° und 6° Neigung zulässig. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen bis max. 9° zulässig.
 - Gebäudehöhen**
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 1 darf eine Höhe von 29 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 2 darf eine Höhe von 20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 3 darf eine Höhe von 7,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Fahrstuhlüberfahrten.
Auf den Bauflächen 1 und 2 gelten die Höhenfestsetzungen zudem nicht für Gelände 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 Geschosshöhe angerechnet.
 - Einfriedigungen**
An der Nordwestecke von Baufläche 3 sind freiwachsende Hecken als Einfriedung ohne Höhenbegrenzung zulässig.
- 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 Fernwärmeversorgungsgebiet.
- Alltasten**
Weitere punktuelle 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 Alltasten 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 Grundgüterbesitzer 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

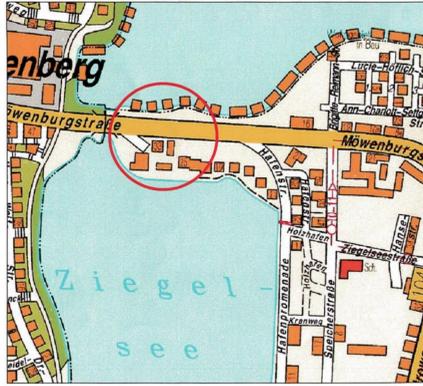
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptauschusses vom 25.03.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.03.2014, in Stadtanzeiger erfolgt.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 28.11.2013... beteiligt worden.
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 11.09.2013... durchgeführt worden.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 25.11.2013, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Hauptauschuss hat am 25.03.2014, 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 12.05.2014, bis zum 17.05.2014, 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 09.05.2014, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schwerin, 29.01.2015
Die Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 27.01.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, 27.01.15
Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 15.12.2014, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, 29.01.2015
Die Oberbürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.12.2014, von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2014, gebilligt.
Schwerin, 29.01.2015
Die Oberbürgermeisterin
- 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 12.02.2015, 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 12.02.2015, in Kraft getreten.
Schwerin, 16.02.2015
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 15.12.2014, 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.



ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 82.12 " Nordhafenquartier "