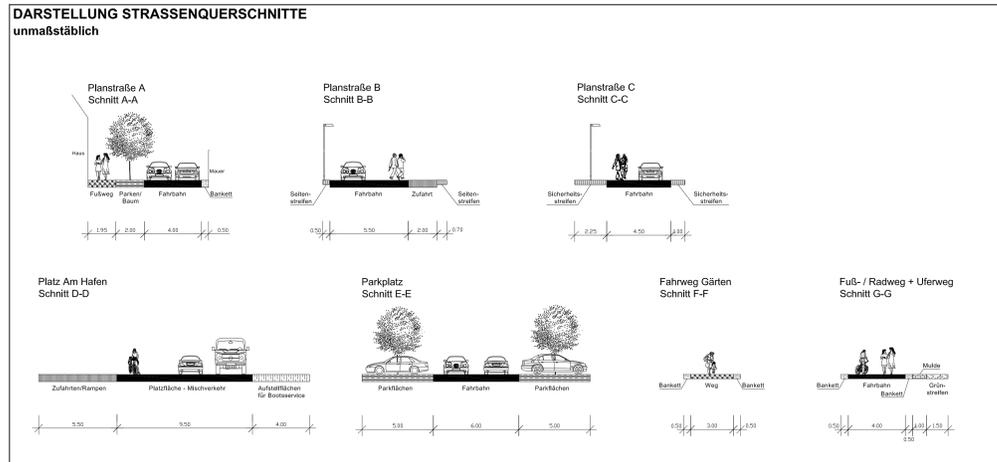


Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße"

Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet für Wassersportbezogene Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl GRZ
- z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 8,50 m max. zulässige Höhe des Dachfirstes in m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegleitgrün
- Verkehrsbenutzter Bereich
- öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- ÖG öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Parkanlage
- F+R Fuß- und Radweg
- private Grünflächen

6. Bindung für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Stellplatzanlage
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand künftig fortfallend
- Flurgrenze Bestand
- Flurstücksgrenze Bestand
- Flurstücksbezeichnung
- 39,00 m Höhenpunkt - Höhensystem HN
- Schnittlinie der Straßenquerschnitte mit Bezeichnung
- Bäume künftig fortfallend
- Schwalbenturm aufstellen

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur zulässig:
- Wohngebäude,
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Mischgebiete nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO
Innerhalb des Mischgebietes MI sind:
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Im sonstigen Sondergebiet SO 1 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
- Betriebe und Anlagen zum Verleih, zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten (Bootservice),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn diese im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen
- Einrichtungen von Wassersportvereinen,
- je eine Wohnung für Aufsichtspersonen und Betriebschaftspersonen.
Die Verkaufsräume für wassersportbezogenes Hauptsortiment darf insg. max. 200 qm betragen.
Im sonstigen Sondergebiet SO 2 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
- Betriebe und Anlagen zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten (Bootservice),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit der Bootsicherung stehen.
Im sonstigen Sondergebiet SO 3 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen von Wassersportvereinen,
- Betriebe und Anlagen zur Bootsicherung.

- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 und § 19 Abs. 4 BauNVO**
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmittellinie).
Im Bauland des sonstigen Sondergebietes SO 2 "Boot" darf die Oberkante des Fertigfußbodens eine Höhe von 39,00 m bis 39,50 m über NH nicht unter- bzw. überschreiten. Die Firsthöhe/ Oberkante darf 10 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.
Private Grünflächen "Erholungsgrün" (PG)
Je Gartengrundstück wird die Errichtung einer freistehenden Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer max. Grundfläche von 25 m² und einer Gebäudehöhe von max. 2,50 m zugelassen. Die zulässige Grundfläche schließt Abstellräume, überdachte und offene Terrassen oder einen befestigten Freisitz mit ein.
Private Grünflächen "Erholungsgrün" (PG 1)
Die baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der bestehenden Privaten Erholungsgrünflächen mit der Bezeichnung 1 unterliegen in ihrer genehmigten Größe und Form dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen sind nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur allgemeinen zulässigen Grundfläche bisher nicht überschritten sind. Bei der Errichtung der Gartenlaube ist ein Mindestabstand von 50 m zur Uferlinie des Schweriner Sees einzuhalten.
Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

- Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 14 BauNVO**
Abweichungen von den Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile können in geringfügigem Maß ausnahmsweise zugelassen werden.
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**
In den Baugebieten ist die Errichtung von freistehenden Garagen und Carports nicht zulässig. In den Baugebieten sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.
Innerhalb der Privaten Grünfläche 1 und 2 mit Zweckbestimmung "Erholungsgrün" sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Je Gartengrundstück ist ein Spielgerät zulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
In den ungenutzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches LPB III der DIN 4109 auszubilden.
Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen, so dass die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R_{v, res} des Gesamt-Außenbauteils gewährleistet ist.
Folgende Mindest-Schalldämm-Maße R_{v, res} sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnräumen	Bürräumen und ähnliches
III	61 bis 65	35	30

- Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**
 - Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V
In den Sonstigen Sondergebieten ist eine Dachneigung von maximal 5-25 Grad zulässig. Zur Dachdeckung sind zulässig:
- unglasierte Dachsteine- ziegel in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und schwarz,
- Metalldeckung,
- Gründächer bzw. Dachbegrünungen.
Die Dachneigung von Gartenlauben darf max. 20 Grad betragen.
 - Fassaden nach § 86 (1) LBauO M-V
In den Sonstigen Sondergebieten SO "Boot" dürfen Fassaden nicht mit hochglänzenden Materialien hergestellt werden.
Geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 20 m Länge sind mindestens 50 % mittels Selbstklimmern oder Rank-Kletterpflanzen an Rank-Klettergeräten zu begrünen.
Gartenlauben sind in einfacher Holzbaueweise auszuführen.
 - Einfriedungen nach § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V
Zur Einfriedung sind Hecken und Gehölzpflanzungen aus der Pflanzliste 2 in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Zäune sind als Metallzäune und nur in Verbindung mit Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,20m zulässig. Mauern sind bis max. 0,80 m zulässig.
Die Festsetzung gilt auch für die Private Grünflächen (PG) 1 und 2 der Zweckbestimmung "Erholungsgrün".
 - Stellplätze und Freisitze
Private Stellplätze, Zufahrten und Freisitze sind aus wasserundurchlässigem Material herzustellen.
 - Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.

- Gründnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25a und b BauGB und § 86 (1) Nr. 5 und 7 BauNVO**
 - Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 19502 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang jeweils mit einem einheimischen Laubbäumchen in der Qualität Hochstamm (H), dreimal verpflanzt (3 x v.), Stammumfang (StU) mind. 18-20 cm nachzupflanzen (siehe Pflanzliste).
Pflanzliste 1:
Arten und Qualitäten für die laut Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Malus Evereste Zierapfel
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Bäume im Bereich der öffentlichen Straßen/Pflanz sind in ein mindestens 12 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern.
1.1 Verkehrsräume
Die Fläche des Parkplatzes an der Planstraße B wird mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 angelegt und mit Bäumen in lockerer Anordnung bepflanzt.
1.2 Öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen. Durchgehende Rasenstreifen am Fuß-/ Radweg sind als Schotterrasen anzulegen. Entwässerungsmulden sind als Rasenmulde auszubilden.

Innerhalb der auf den Sonstigen Sondergebieten SO 2 "Boot" und SO 3 "Boot" festgesetzten Stellflächen ist je 4 Stellplätze 1 einheimischer Laubbäumchen aus der Pflanzliste 1 in der Qualität 3 x v., H, StU mind. 18-20 cm, offene Baumscheibe 12 qm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die offenen Baumscheiben sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und vor Befahren zu sichern.
Für Baumpflanzungen, Hecken und freiwachsende Laubsträucher auf den Grundstücken sind die Arten aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Pflanzliste 2:
kleinkronige Laubbäume Qualität H, 3 x v., StU 14 - 16 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Corylus avellana Haselnuß
Corylus colurna Baum-Hässel
Crataegus laevigata Pauls Scarlet Rotdorn
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Formhecke bis 1,20 m Höhe, einheimische Laubgehölze:
Acer campestre Feld-Ahorn
Corylus avellana Haselnuß
Corylus colurna Baum-Hässel
Crataegus laevigata Pauls Scarlet Rotdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Freiwachsende einheimische Laubsträucher:
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata Pauls Scarlet Rotdorn
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rosa canina Hund-Rose
Viburnum opulus Schneeball

Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen (Regenrinnen) sind nur mit Landschaftsrasen und mit Kräutern anzulegen. Flächenbefestigungen, Gehölzpflanzungen und bauliche Anlagen sind unzulässig.
Die Flächen mit Leitungsrechten innerhalb der Privaten Grünfläche 2 "Erholungsgrün":
Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen (Regenrinnen) sind nur mit Landschaftsrasen und mit Kräutern anzulegen. Flächenbefestigungen, Gehölzpflanzungen und bauliche Anlagen sind unzulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
Gemäß Planzeichnung ist nach Abriss der Bootschuppenanlagen Am Werder und vor Beginn der nächsten Brutzzeit ein Schwalbenturm aufzustellen.
Hinweise:
Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
1. Schädliche Bodenveränderungen
Bei Bodenarbeiten innerhalb der als Auffüllungsbereich gekennzeichneten Fläche ist mit belastetem Material zu rechnen, welches entsprechend der abfallrechtlichen Forderungen (TR-LAGA) zu entsorgen ist.
Beim Anpflanzen von Bäumen sind auf ungewöhnlichen 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.
2. Bodenmerkmale
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Funde 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 erteilt S Wertkarte nach Zugang der Anzeige.
3. Bauzonenregelung
Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen besonders geschützter Arten sind Abbrucharbeiten sowie weitere baufeldfremdende Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und Wochenendzeit von Fließermäusen, also von September bis Februar, durchzuführen.
4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in der Satzung festgesetzten Anforderungen des Bebauungsplans 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 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses 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 vom öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch 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 sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber halten 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.

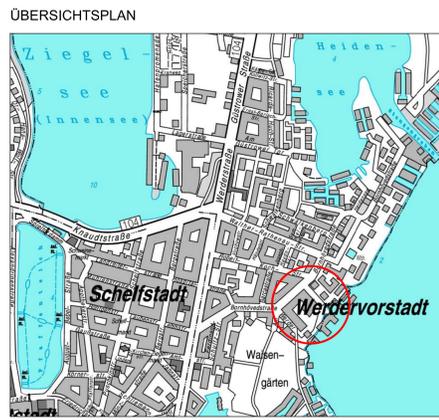
Schwerin, den
.....
Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
Schwerin, den
.....
Leiter Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
Schwerin, den
.....
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 Erschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den
.....
Die Oberbürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" ENTWURF