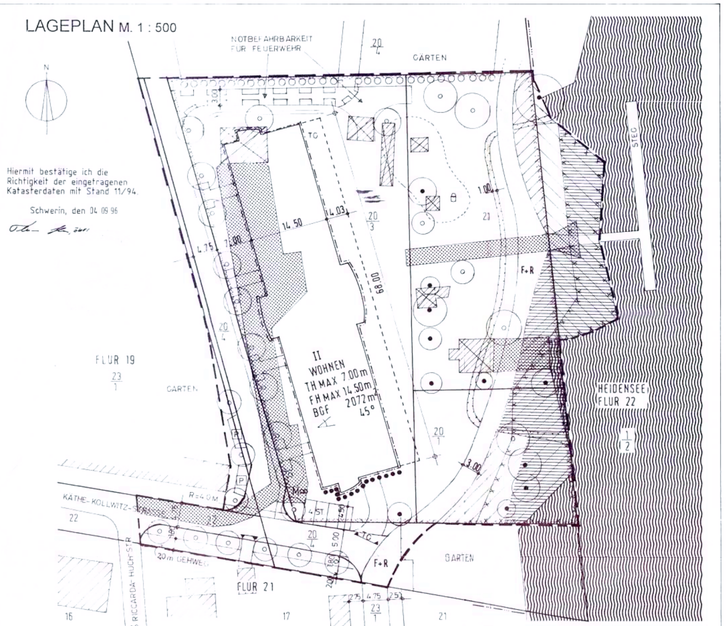
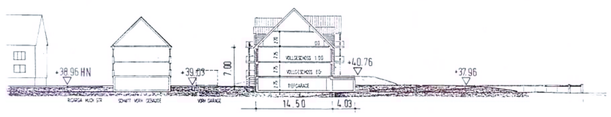
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. XXVII/94
"KÄTHE - KOLLWITZ - STRASSE / HEIDENSEE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

LAGEPLAN M. 1 : 500



HÖHENSCHNITT M. 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

- BGF — BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- TH MAX — MAXIMALE TRAUFHÖHE
- FH MAX — MAXIMALE FIRSTHÖHE
- II — MAXIMAL ZWEI VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (ÖFFENTLICH)
- F+R — ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- UND RADWEG
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- EINFAHRTBEREICH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHEN
- BÄUME (ERHALTUNGSGEBOT)
- BÄUME (PFLANZGEBOT)
- HECKE (ERHALTUNGSGEBOT)
- G — GEMEINSCHAFTSANLAGE KINDERSPIELPLATZ
- TG — GEMEINSCHAFTSANLAGE TIEFGARAGE
- GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- AUFSCHÜTTUNGSBEREICH BESTAND
- FASSADEN MIT FESTSETZUNG FÜR PASSIVEN SCHALLSCHUTZ
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 20/3 — FLURSTÜCKSNUMMERN
- 7.00 — VERMASSUNG IN METERN
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: BIOTOPFLÄCHE NACH § 2 PUNKT 1 LNatschG M.-V.
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG / FEUERWEHRZUFAHRT
- LWASSERUNGSMULDE
- GEBÄUDE (BESTAND; ABBRUCH VORGESEHEN)
- BEFESTIGTE FLÄCHE (BESTAND; ENTSIEGELUNG VORGESEHEN)
- M — STANDORT FÜR MÜLLCONTAINER
- HÖHENANGABE ÜBER NN
- 45° — DACHSCHRÄGE MIT NEIGUNGSWINKEL
- P — 2 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
- 4 ST — PRIVATE STELLPLÄTZE

TEIL B - TEXT

Beschreibung des Vorhabens

1.0 Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Wohnungen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Fläche Plangebiet (Flur 19, Heidensee Flur 22)

Flurst. 20/1, 20/3 u. 21	5.250 qm
Flurst. 20/4 teilw., 22 teilw. und 23/1 teilw.	1.250 qm
Gesamt	6.500 qm
Fläche Baugrundstück (Flurst. 20/3)	3.024 qm
Grundfläche Wohngebäude	1.036 qm
Grundfläche Wohngebäude mit Tiefgarage und Erschließung	1.520 qm
Geschoßfläche	2.072 qm
Geschoßzahl	2
Wohneinheiten (WE)	36
Traufhöhe	46.04 ü. HN

3.0 Nebenanlagen

Anlagen gemäß § 14 (2) BAU NVO, wie technische Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind zulässig.
Nicht zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BAU NVO.

4.0 Garagen und Stellplätze

Für den Nachweis der Stellplätze gilt:
1 Stellplatz / 1 WE Wohneinheit = 36 Stellplätze
Die Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.
2 Besucher-Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum geschaffen, 4 auf dem eigenen Grundstück.

5.0 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Anlage zur Begründung des VE-Planes Nr. XXVII/94.

Hinweis: Die Bäume und Sträucher unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Schwerin.

5.1 Neuanpflanzungen sind überwiegend mit folgender Pflanzqualität durchzuführen:
Einzelbäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt mit durchgehenden Leittrieb, mit Ballen aus extra weitem Stand, Höhe 300 - 500 cm, Stammumfang 18 - 20 cm.
Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

5.1.1 Für Baumpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden:
Obstbaum-Hochstämme, Corylus colurna-Hochstämme

5.1.2 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Rosa canina - Hunds-Rose, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Obststräucher.

5.2 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

5.3 Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln ist unzulässig.

5.4 Zur Schonung der Insekten-Fauna sind im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

5.5 Die private Grünfläche zwischen Uferweg und Heidensee ist öffentlich zugänglich zu halten.

5.6 An beiden Seiten des Uferweges ist ein Pflegebankett, Breite 0,5 m, von Bepflanzung freizuhalten.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Wärmeenergieversorgung

Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser erfolgt mittels Fernwärme aus dem öffentlichen Netz oder mittels einer Heizzentrale mit Brennwerttechnik auf Gasbasis. Es werden Brennwertkessel eingesetzt, die die Forderungen für das Umweltzeichen RAL-UZ 61 erfüllen.

6.2 Wärmedämmung

Für die Wärmedämmung sind die Werte nach dem Niedrigenergiestandard (Energieverbrauch max. 70 kWh/qm p. a.) anzusetzen.

6.3 Baumaterialien

Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwandt, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Eines der Kriterien dafür ist die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes. Verboten sind Baustoffe, die unter Verwendung von FCKW hergestellt wurden bzw. FCKW oder Asbest enthalten sowie die Verwendung tropischer Hölzer.

6.4 Lärmschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung der Tiefgaragenzufahrt (Nr. 3100-23187 der RST Rostock, Raumfahrt und Umwelttechnik GmbH vom 25.08.1995) an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade in den Geschossen wie folgt: Schallschutzfensterklassen nach DIN 2719: EG Klasse 2, 1. OG und DG Klasse 1.

6.5 Verkehrsflächen

Zufahrten und sonstige Privatwege sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.). Der Uferweg, mit Ausnahme der Pflasterfläche im Mündungsbereich der Käthe-Kollwitz-Straße, und der Fußweg an der Südseite der Käthe-Kollwitz-Straße sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen. Der Uferweg ist beidseitig mit einem Natursteinbord zu fassen.

6.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, sofern nicht überbaut, mit einer Höhe von 0,4 m erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen bzw. mit Terrassenbelag zu belegen. Sichtbare Wandflächen sind, soweit möglich, seitlich anzuschütten und ebenfalls zu begrünen.

6.7 Ufersanierung

Der als Aufschüttungsbereich gekennzeichnete Uferbereich und der seichte Wasserbereich sind in der Zeit der Vegetationsruhe behutsam von Unrat und den im Südosten des Plangebiets gelagerten Betonelementen freizuräumen

6.8 Bodensanierung

Für die Dauer der Rückbau-, Sanierungs- und Gründungsarbeiten und aller anderen Arbeiten an und unter der Geländeoberkante innerhalb des als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereiches ist vom Vorhabenträger ein unabhängiges Ingenieurbüro weisungsbefugt einzusetzen, welches die Sanierung entsprechend Durchführungsvertrag und alle übrigen Arbeiten im Bodenbereich zu begleiten hat. Dies gilt auch für Arbeiten im Bodenbereich, die nach Beendigung des Vorhabens durchgeführt werden.
Beim Antreffen von Bodenbelastungen, die im Altlastengutachten
Chemisches Laboratorium Dr. Betz, Leipzig, Mai 1992
Chemisches Laboratorium Dr. Betz, Leipzig, Juli 1992
und
Nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung, GFE Schwerin, 21.12.1995
nicht erfaßt sind, hat der Gutachter das Umweltamt sofort zu informieren.
Der Sanierungserfolg ist gutachterlich nachzuweisen und mittels chemischer Analytik zu belegen.

7.0 Entsorgung

7.1 Entwässerung

7.1.1 Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Schwerin. Oberflächenwasser wird in offener Vorflut (Mulden) in den Heidensee geleitet. Der Zufluß von Schadstoffen ins offene Gewässer ist nicht zulässig.

7.12 Niederschlagswasser vom Dach ist bis zu einer Menge von min. 15 cbm zu speichern und einer Verwendung als Brauchwasser zuzuführen.

7.2 Abfallbeseitigung
Für die Sammlung von Hausmüll und Bioabfall ist im südlichen Bereich des Planungsbereiches, östlich der Tiefgaragenzufahrt, eine Entsorgungsfläche festgesetzt, auf der die Sammelbehälter stehen werden.

8.0 Gestaltung

Die Fassade ist aus rotem Klinker herzustellen; für untergeordnete Bauteile (Stürze, Sohlbänke, Balkonplatten) können Sichtbetonelemente verwandt werden.
Dach: nur Sattel- oder Walmdach; Eindeckung nur mit rot- bis rotbraunen Dachsteinen, unglasiert.

9.0 Einfriedungen

Für mind. 50 % der Einfriedungen sind Hecken zu verwenden. Die Verwendung von Drahtgitterzäunen ist nicht zulässig.
Entlang des Uferweges sind punktuelle Heckenpflanzungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB Maßnahmengesetz) vom 17.05.1990 in der am 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) verkündeten Neufassung beschließt die Stadtvertretung am 25.10.1996 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXVII/94 "Käthe Kollwitz Straße/Heidensee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. d. F. des Art. 1 Zif. 27 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466) beteiligt worden.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 20.10.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zur Kenntnis genommen und zur Auslegung bestimmt.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie der Begründung hat in der Zeit vom 07.11.1995 bis zum 06.12.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.1995 im Stadtanzeiger ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 08.10.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den 09.12.96 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A und Teil B wurde am 25.10.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
Schwerin, den 04.12.1996 Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Teil A und Teil B, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.01.1997 Az.: VIII 231c-512.115-04.000 mit (XXVII/94) ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
Schwerin, den 12.02.1997 Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch ~~den~~ satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.
~~Schwerin~~, den ..... Oberbürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den 12.02.1997 Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 23.02.1997 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 + 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.1997 in Kraft getreten.
Schwerin, den 25.02.1997 Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT BAUVERWALTUNG UND STADTENTWICKLUNG STADTPLANUNGSAMT

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. XXVII/94
"KÄTHE-KOLLWITZ STRASSE / HEIDENSEE"

STAND 23. SEPTEMBER 1996

Satzungsbeschluß vom 25.10.96