

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
 - MK 1 Kerngebiet nach § 7 BauNVO
 - MK 2 Kerngebiet nach § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - GH13,75 Zulässige Gebäudehöhe über OKG Ecke Marienplatz / Helenenstrasse
 - III - IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
 - 1,0 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Pkt. 2.1
- Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (privat)
 - Einfahrtsbereich
 - Einfahrt
- Sonstige Planzeichen
 - Trafoeinrichtung im Untergeschoss
 - Lärmpegelbereich IV
 - Lärmpegelbereich V
 - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
 - TGa Tiefgarage
 - Abgrenzung des Vorhabens
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - notwendige Höhe OK Fertigfußboden Erdgeschoss Warenkaufhaus (Bsp.)
- Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - SD, MD Dachform: Satteldach, Mansarddach (s. Text 4.2)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - Denkmalschutz
 - Das gesamte Plangebiet ist Teil des Bodendenkmals „Altstadt“
 - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - 43.02 vorhandene Geländehöhen (Bsp.)
 - Bestehende Gebäude
 - Bestehende Gebäude, künftig entfallend
 - Flurstücknummer- und -grenze
 - Flurnummer und -grenze

TEIL A: PLANZEICHNUNG (DER VORHABENPLAN BESTEHT AUS DEN ANLAGENBLÄTTERN 1 - 7 UND IST TEIL DIESES PLANES)

1 : 500

ANLAGE 1
ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG



--- VERTRAGSGEBIET (PLANGEBIET) ---

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO i. V. mit § 7 (2) Nr.5 BauNVO)
 - Kerngebiet MK 1 gem. § 7 BauNVO
 - Im Kerngebiet MK 1 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkgaragen und Großgaragen unzulässig.
 - Im Kerngebiet MK 1 sind Vergnügungstätten i. S. des § 4 a (3) Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Im Kerngebiet MK 1 sind sonstige Tankstellen nach § 7 (3) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
 - Kerngebiet MK 2 gem. § 7 BauNVO
 - Im Kerngebiet MK 2 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkgaragen und Großgaragen unzulässig.
 - Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungstätten i. S. des § 4 a (3) Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Im Kerngebiet MK 2 sind Wohnungen nach § 7 (3) Nr.2 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 - Abweichende Bauweise

Im Bereich der mit a 1 festgesetzten Bauweise muss an die seitlichen und darf an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Im Bereich der mit a 2 festgesetzten Bauweise muss an alle Grundstücksgrenzen angebaut werden.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ einzuhalten.

Tabelle 1: erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
IV	66 - 70	40	35	35
V	71 - 75	45	40	40

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Fassaden:
 - Wismarsche Straße, Marienplatz 12, Martinstraße, Mecklenburgstraße, Helenenstrasse außer Nr.13
 - Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als Lochfassaden mit stehenden Fenstern auszubilden. Je Geschoss mindestens im Verhältnis 1 : 1 zugunsten der Öffnungen. In den Erdgeschosszonen sind auch durchgehende Öffnungen zulässig.
 - Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind vertikal zu untergliedern. Unterscheidungsmerkmale für die Gliederung sind Material, Farbe, Oberflächenstrukturen, geringfügige vertikale Versprünge, unterschiedliche Fenstergrößen und -formen, unterschiedliche Anzahl und unterschiedlicher Rhythmus der Fensteröffnungen. Es müssen jeweils mindestens zwei Unterscheidungsmerkmale vorliegen.
 - Marienplatz 11 und Helenenstrasse 13
 - Die straßenseitigen Gebäudefronten sind, den Geschossen entsprechend, horizontal mit Fenstern zu gliedern. Je Geschoss mindestens im Verhältnis 1 : 1 zugunsten der Öffnungen. In den Erdgeschosszonen sind auch durchgehende Öffnungen zulässig.
 - Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind vertikal zu untergliedern. Unterscheidungsmerkmale bei der Gliederung sind Material, Farbe, Oberflächenstrukturen, geringfügige vertikale Versprünge, unterschiedliche Fenstergrößen und -formen, unterschiedliche Anzahl und unterschiedlicher Rhythmus der Fensteröffnungen. Es müssen jeweils mindestens zwei Unterscheidungsmerkmale vorliegen.
- Dächer

Die Festsetzung von Sattel- oder Mansarddächern ist für die Straßenseiten der Gebäude zwingend. Im rückwärtigen Bereich bzw. auf Nebengebäuden sind andere Dachformen zulässig. Flachdächer mit mehr als 100 m² sind zu begrünen.
- Werbung

Abweichend von der Werbesatzung ist am Marienplatz Werbung für Nutzer des Gebäudes oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG zulässig. Bei mehreren Nutzern ist der Platzbedarf untereinander und im Verhältnis der Nutzfläche abzustimmen.
- Abstellplätze für Fahrräder

In Abstimmung mit der Stadt Schwerin sind im Bereich des Marienplatzes vor dem Warenkaufhaus 10 Fahrradstellplätze einzurichten.
- Stellplätze

Die Stellplätze in der Tiefgarage sind nur für Personal im Gebäude und Hotelgäste zulässig.

HINWEISE

- Anlieferung

Die Belieferung des Kerngebietes über die festgesetzte Einfahrt in der Martinstraße sowie das Be- und Entladen ist auf den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr an Werktagen zu beschränken. Die Fahrzeuggröße darf max. 7,5t betragen.
- Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Innenstadt. Vorhaben im Plangebiet unterliegen demnach dem Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB. Dies betrifft auch über die Festsetzungen hinausgehende gestalterische Details, wie z.B. Farbgebung, Oberflächenmaterial oder Verkleidungen, Fenster- und Türgestaltungen, Dachaufbauten etc. Desweiteren gilt für das Plangebiet die Werbesatzung.
- Schallschutz

Für die raumlufttechnischen Anlagen des Warenhauses und der Tiefgarage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der zulässigen Schallleistungspegel bzw. die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.
- Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Schwerin“. Die Gültigkeit einer Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Schwerin“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffes (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOB, Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) BauGB Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen nach der Nummer 4 dieses Plans verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 12.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.12.2000 erfolgt.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 11.01.2001 beteiligt worden.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist gemäß Beschluss des Hauptausschusses am 10.07.2001 verzichtet worden.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der Hauptausschuss hat am 10.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXII, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis zum 29.08.2001 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt. Die aktuelle Vermessung wurde nur für den Block Mecklenburgstraße, Helenenstrasse, Marienplatz und Martinstraße durchgeführt.

Schwerin, den (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie nach § 4 Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der vorhabenbezogene 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, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den (Siegel) (Oberbürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs.1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.98 (GVOBl. M-V S. 388) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXII, Mecklenburgstraße, Helenenstrasse, Marienplatz, Martinstraße (Block 18) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXII
„Mecklenburgstraße, Helenenstrasse, Marienplatz, Martinstraße (Block 18)“
(Blatt 1)