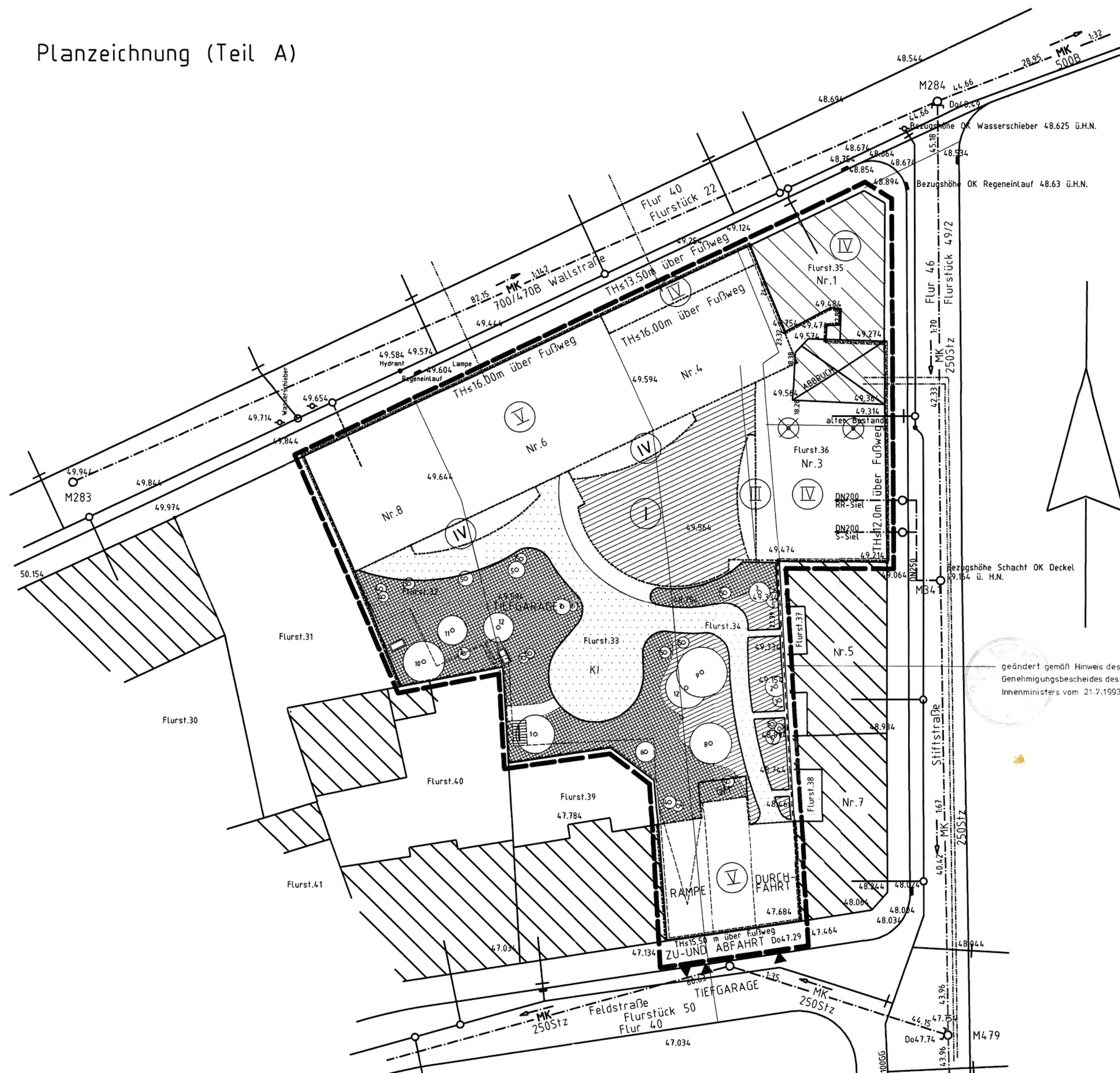


VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. X/92

Wohn- und Geschäftshäuser Schwerin, Wallstr./Stiftstr./Feldstr.

Planzeichnung (Teil A)



TEXT (TEIL B)

I. Beschreibung des Vorhabens

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

(1) Wallstraße und Stiftstraße
 Erdgeschossige
 Tiefgarage gemäß Punkt 4.
 Hofbebauung: Büro ca. 200 m²
 Erdgeschoss: Läden/Büros ca. 1.000 m²
 1. OG: Praxen/Büros ca. 1.100 m²
 2., 3. und 4. OG: Wohnungen = 21WE ca. 2.210 m²
 Feldstraße: EG: Durchfahrt übrige Geschosse: Wohnungen (8 WE) ca. 310 m
- Höhe der baulichen Anlage**

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) BauNVO als zulässige Traufhöhe über dem Gelände (Höhe über Fußweg) festgelegt. Es wird kein Dachgeschoss vorgesehen.
 Ausnahmsweise können Überschreitungen für zweckbestimmte Teilanlagen, wie Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und dgl. zugelassen werden. (Begründung durch § 18 BauNVO).
- Bauweise**

Das Vorhaben wird gem. § 22 (3) BNVO in geschlossener Bauweise errichtet
- Garagen und Stellplätze**

(1) Es werden 70 Tiefgaragen/Stellplätze geschaffen.
 Nachweis gem. Richtzahlen nach BauO
 1 Stellplatz je WE = 29 Stellplätze
 1 Stellplatz je 35m² Nutzfläche für Büro und Verkauf
 1 Stellplatz je 25m² Nutzfläche mit erheblichen Besucherverkehr
 (2) Unzulässig sind:
 Stellplätze und Garagen für LKW und Kraftomnibusse sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (§ 12 (3) BauNVO).
 (3) Stellplätze und Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig (§ 12 (4) BauNVO).
 (4) Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt erhält eine Ampelsteuerung.
 (5) Für die Stellplätze, die nicht den Wohnungen zugeordnet sind, wird eine Doppelnutzung angeboten, d.h. nachts ist das Abstellen von Anwohnerfahrzeugen in der Tiefgarage möglich.
 (6) 2 Stellplätze werden in der Tiefgarage behindertengerecht hergestellt.
- Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen gemäß § 14 (2) BauNVO, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Grünordnung**

(1) Auf der Dachfläche des erdgeschossigen Innenhofbaus wird vollständig eine extensive Begrünung angelegt.
 (2) Die Tiefgarage wird auf den zur Anpflanzung vorgesehenen Fläche mit einer Bodensubstratschicht fachgerecht überdeckt und mit Laubgehölzen bepflanzt.
 Die Auftragshöhe der Bodensubstratschicht beträgt in Bereichen mit niedriger Strauchbepflanzung 25 - 40 cm, in Bereichen mit größeren Einzelsträuchern und Bäumen 80 - 100 cm.
 (3) Gehölzliste
 Niedrige Strauchpflanzung
 12 Buchsbaum - Buxus semperv. Latifolia, Str. 30-40
 300 Efeu - Heera helix, Tb. 4-6 Tr. 30-40
 50 Johanniskraut - Hypericum perforatum, Str. 30-40
 80 Mahonie - Mahonia aquifolium, Str.o.B. 1,0-6,0
 180 Ysander - Pachysandra terminalis, Tb. 3-4 Tr.
 50 Fingerstrauch - Potentilla frut. Goldreppich, Cont. 20-30
 60 Fingerstrauch - Potentilla var. Mandshurica, Cont. 20-30
 30 Wildrose - Rosa canina, Str. 60-100
 20 Spierstrauch - Spira Anthony Waterer, Str. 30-40
 20 Tafelbeere - Taxus bacc. Repandens, Cont. 25-30
 20 Immergrün - Vinca minor, Tb. 5-7 Tr.
 Einzelgehölze 6-10m Höhe
 1 Felsenbirne - Amelanchier lamarckii, Str. 60-100
 2 Kornelkirsche - Cornus mas, Str. 60-100
 3 Hasel - Corylus avellana, Str. 60-100
 4 Stechpalme - Ilex aquifolium, Str. 60-100 mB
 5 Parkrosen "Bischofsstadt Paderborn"
 6 Faulbaum - Rhamnus frangula, Str. 60-100
 6 Brautspieren - Spiraea arguta, Str. 60-100
 Ersatzpflanzungen
 Je beanspruchtem Standort werden 5 Bäume als Ersatz gepflanzt. Zusätzlich zu den im Innenhof zu pflanzenden Gehölzen werden 6 Stück Roldorn in Vorhabennähe gesetzt.

7. Umweltschutz

- (1) Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt gemäß Energie- und Umweltschutzplan der Stadt mit Gas. Bei Kleinf Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
 Ausnahme:
 Bei atmosphärischen Großfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert für NOx von 175 mg/kWh und von CO von 100 mg/kWh nur zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kW beträgt. Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.
 Die Einhaltung ist nachzuweisen durch das Umweltzeichen (RAL-UZ) oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle im Sinne von § 26 BImSchG.
 Bei der Planung und der Errichtung der Gebäude wird dem sparsamen Umgang mit Energie Rechnung getragen. Vorgesehen wird ein erhöhter Wärmeschutz, wobei folgende Wärmedurchgangskoeffizienten für Wohn- und Büroräume sowie für Praxen mindestens erreicht werden (in W/m²K):
 - Außenwände: 0,3 bis 0,4, - Fenster inkl. Rahmen: 1,5; -Dach: 0,3
 - Kellerdecken: 0,4 bis 0,5.
 (2) Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet, die als "umweltverträglich" zu bezeichnen sind, die den Naturschutz und die sparsame Verwendung von Energie betragen. Eines der Kriterien ist die Auszeichnung des Produktes mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes.
 Die Verwendung von Tropfenholz sowie, soweit technisch möglich, von Stoffen, bei deren Produktion beziehungsweise Gebrauch FCKW's freigesetzt werden (insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume), wird ausgeschlossen.
 geändert gemäß Auflage 3 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.93
 (3) Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 (2) BauNVO vom 23.01.1990.
 Folgende Werte werden durch geeignete Schallschutzmaßnahmen eingehalten:
 06.00 - 22.00 Uhr: 55 dB (A) (WA)
 22.00 - 06.00 Uhr: 45 bzw. 40 dB (A) (WA)

- (4) Bei der Planung und Errichtung der Gebäude wird der Schonung und dem Erhalt der Trinkwasserreserven sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung getragen.
 Es wird das Regenwasser von nicht begrüntem Dachflächen zu gesammelt und für die Grünflächenbewässerung genutzt.
 (5) Ausreichend Fahrradstellplätze werden zur Verfügung gestellt. Sie werden für die Fahrräder standsicher, diebstahlsicher und wettergeschützt angelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 83 der Bau O vom 20. Juli 1990

Gestaltung der Gebäude:

- (1) Wallstraße 4-8
 Die Häuser sind als Putz- und Verblendbauten konzipiert, um damit einen städtebaulichen Anschluß an die jeweiligen Altbauten zu erhalten. Im Erdgeschoss ist überlängter vorgesehene, die übrigen Geschosse erhalten Putz. Das fünfte Geschoss des Gebäudes Wallstr. 4 wird ca. 1,5 m zurückgesetzt.
 (2) Stiftstraße 1
 Das Gebäude bleibt erhalten.
 (3) Stiftstraße 3
 Das Gebäude Stiftstraße 3 wird als Putz- und Verblendbau ausgeführt.
 (4) Feldstraße 50
 Das Gebäude wird als Putzbau ausgeführt.
 (5) Dachgestaltung
 Dachneigung bis max. 12°.

Hinweise:

- (1) Der VEP liegt im Sanierungsgebiet Feldstadt.
 (2) Im Zusammenhang mit den Kriegseinwirkungen in der Feldstadt ist mit dem Munitionsbergungsdienst Mecklenburg/Vorpommern zu klären, ob Gefährdungen dieser Art vor dem Bodenaushub bestehen.
 (3) Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenfärbungen aufdeckt werden, wird das Landesamt für Bodendenkmalpflege benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter gesichert.

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. X/92 für das Gebiet Schwerin Wohn- und Geschäftshäuser Wallstr./Stiftstr./Feldstr.

Auf Grund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990, II S. 885, 11/22) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.5.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. X/92

Schwerin, Wohn- und Geschäftshäuser Wallstraße/Stiftstraße/Feldstraße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Zeichenerklärung und Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens und Erschließungsplans
- TH Traufhöhe
- ▲ Aus- und Einfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (1) 4 BauGB
- 6a Tiefgarage § 9 (1) 4 + 22 BauGB
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend
 geändert gemäß Auflage 2 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.1993
- Einzelgehölzer

Darstellungen ohne Normcharakter

- geändert gemäß Auflage 1 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.1993
- Baukörper
- vorhandene Gebäude
- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- Gasleitung (geplant)
- Postleitung
- Elektroleitung (geplant)
- GM Gemeinschaftsanlage für Mülltonnen
- Vegetationsfläche Gehölze
- Vegetationsfläche Rasen
- Vegetationsfläche Extensive Dachbegrünung
- Wege- und Platzflächen
- Ki Kinderspielfeld
- abgängige Bäume

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB IVm § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.
 Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.11.92 bis zum 10.12.92 während laufender Zeiten-Frage-Stunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1.11.92 im Stadtanzeiger (Zeitung- oder amtlichen Veröffentlichungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von - bis zum - bekannt gemacht worden.
 Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.5.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 16.06.1993 sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
 Schwerin, den 16.06.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.5.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.07.93 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Die Nebenbestimmung wurden durch den - - - - - erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch die Verlesung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf der Rechtfertigung (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf der Fähigkeit und Erläuterung von Entscheidungsgründen (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hinweisen werden. Die Satzung ist am 14.6.94 in Kraft getreten.
 Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. X/92
 Wohn- und Geschäftshäuser Schwerin Wallstr./Stiftstr./Feldstr.
 GEMARKUNG: SCHWERIN
 FLUR: 40
 FLURSTÜCKE: 32,33,34,35,36
 MAßSTAB 1:200
 1.AUSFERTIGUNG
 Datum 21.04.93 Zeichnungs-Nr. A10056-01-001-12-1