

SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. XXII/93

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

GR max	Maß der baulichen Nutzung	Sukzessionsfläche
BGF max	maximal zulässige Grundfläche	Verkehrsflächen
BGF max	maximal zulässige Bruttogeschossfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
TH max	maximale Traufhöhe	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Betriebshof
FH max	maximale Firsthöhe	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
H	absolute Höhe	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Gehölzstrukturen)
OKG	Oberkante Gelände	Erhalten von Bäumen
LH min	lichte Höhe als Mindestmaß	Anpflanzen von Bäumen
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Überbaubare Grundstücksfläche	Geltungsbereich der Satzung
	Baugrenze	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, gartnerisch gemäß Grünordnungsplan zu gestalten	

	Gestaltung
SD	Satteldach
PD	Puttdach
	Darstellung ohne Normcharakter
	vorgesehene Flurstücksgrenze
	Überdachung mit Raumgitter
	Höhenlinien
44.37	Höhenpunkte
	Flächen für die Niederschlagswasserreinigung
	Straßenbegleitgrün

	Gestaltung
SD	Satteldach
PD	Puttdach
	Darstellung ohne Normcharakter
	vorgesehene Flurstücksgrenze
	Überdachung mit Raumgitter
	Höhenlinien
44.37	Höhenpunkte
	Flächen für die Niederschlagswasserreinigung
	Straßenbegleitgrün

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BaugM-Gesetz) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 621) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.1994 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXII/93 für das Gebiet "Hofacker/Brauerei", umgrenzt von der Schweriner Straße, der Bahntrasse Schwerin-Holthausen und der geplanten Stichstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung des Artikels 116 Nr. 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.1994... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.08.1994... den Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes mit Begründung zur Kenntnis genommen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.2.1994... bis zum 28.2.1994... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.2.1994... in... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.8.1994... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Rat der Stadt hat am 06.09.1994... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), wurde am 25.8.1994... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.8.1994... genehmigt.
- Die Genehmigung dieses Vorhabens- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), wurde am 25.8.1994... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Bescheid der Stadtverordnetenversammlung vom 25.8.1994... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Satzung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.8.1994... ist am 25.8.1994... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Beschreibung des Vorhabens (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erstellung der Genehmigung des Vorhabens- 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 25.8.1994... in... 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassenen des Einspruchsverfahrens (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.8.1994... in Kraft getreten.

BESCHREIBUNG DES VORHABENS (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als Brauerei bestimmt. Für die Betriebsgebäude und die Tank- und Abfüllungsanlagen werden folgende Nutzungen vorgesehen:

- Euro- und Verwaltungsräume nebst den Nebenräumen
- Besucherraum nebst den Nebenräumen und Besucher-Galerie
- Ertrachaus
- Bierproduktionsstätten und Laboratorien
- Flaschenabfüllung und Auslieferungsvorbereitung
- Lager
- Haustechnik und Werkstätten
- Auslieferungsbereich über Laderampen
- Personalraum nebst den Nebenräumen
- Kantine
- Heiz- und Heizkanalanlagen
- Tankerkanalungen
- Peripherieanlagen
- Wasserkanalungen
- Gärkanalungen (Wohltankanlagen)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
Die Grundfläche wird mit maximal 19.000 qm bestimmt. Davon werden maximal 6.000 qm auf die Grundfläche von den Hauptgebäuden entfallen. Die Bruttogeschossfläche wird mit maximal 9.100 qm bestimmt.

3.0 Bauweise
Das Bauvorhaben wird in abweichender Bauweise erstellt (offene Bauweise, jedoch Gebäudehöhen über 50,00 m zulässig).

4.0 Verkehrsplanung
4.1 Anschluss des Betriebsgeländes an die öffentlichen Verkehrsflächen
Der Anschluss des Betriebsgeländes wird über zwei Ein- und Ausfahrten an die geplante Stichstraße erfolgen. Die Stichstraße wird in der Schweriner Straße einmünden.
In Zusammenhang mit einer zukünftigen Verlegung der B 321 (Schweriner Straße) soll eine weitere Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit im Bereich der Schweriner Straße geschaffen werden. Es wird deshalb eine Anbindungsmöglichkeit auf dem Betriebsgrundstück vorgesehen, die jedoch erst realisiert werden soll, wenn durch die o.g. Verlegung der B 321 eine verkehrsgerechte Lösung möglich wird.

4.2 Innerbetriebliche Verkehrsabläufe
Die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe (Liefer- und Betriebsverkehre) werden über den Betriebshof und dessen Zufahrten abgewickelt.

4.3 Ruhender Verkehr
Auf dem Betriebsgelände werden 24 Stellplätze für Besucher sowie 60 Stellplätze für Mitarbeiter geschaffen. Zusätzlich wird für Betriebsfahrzeuge eine überdachte Stellplatzanlage geschaffen.

5.0 Immissionsschutz
Für das Vorhaben wird ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durchgeführt.

6.0 Ver- und Entsorgung
6.1 Energieversorgung
Die Energieversorgung des Vorhabens wird über das Erdgasnetz erfolgen.
6.2 Elektroenergieversorgung
Die Elektroenergieversorgung wird durch den Anschluss an bestehende Netze erfolgen.
6.3 Trink- und Löschwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an eine bestehende Trinkwasserleitung (DN 900) erfolgen.
Über die Löschwasserversorgung wird in Verbindung mit Hydranten die Löschwasserversorgung sichergestellt. Es werden ausreichende Wassermengen zur Verfügung stehen (Richtwert: rd. 192 cbm Wasser je Stunde für eine Löszeit von 2 Stunden).
6.4 Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung der Stadt Schwerin erfolgt. Es wird ein Anschluss an bestehende Druckrohrleitungen (DN 200 oder DN 250) erfolgen.
Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen des Betriebsgeländes wird in eine Teichanlage zur Reinigung des Niederschlagswassers (bewachsener Bodenfilter) geleitet. Das Wasser wird dann über einen Vorflutgraben abgeleitet.
6.5 Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung wird über die geregelte Müllabfuhr erfolgen.
Für die Sammlung werden entsprechende Sammelvorrichtungen auf dem Betriebsgelände angeordnet, die eine Müllabfuhr gewährleisten.

6.6 Sonstige Ver- und Entsorgung
Die telekommunikative Erschließung wird über die entsprechenden Träger sichergestellt.

STRASSENPROFIL STICHSTRASSE

SCHNITT A-A / DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER M. 1:200

7.0 Grundriss
7.1 Für Bepflanzungen werden standortgerechte Gehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet.
7.1.1 Pflanzgrößen
Einzelbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit durchgehenden Leittrieb mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe 60 - 100 cm.
7.1.2 Entlang der Planstraße wird eine Baumreihe gepflanzt. Eine Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes ist bis zu 3 m zulässig.
7.2 Private Grünflächen
7.2.1 Einfriedungen als Abgrenzung zur Straße werden ausschließlich mit durchgehenden Baumreihen, geschlossenen Laubgehölzhecken, oder mit Zaunen vorgesehen.
7.2.2 An geschlossenen Wand- und Fassadenflächen von mindestens 2,0 m Breite wird alle 2,0 m eine Kletterpflanze gepflanzt.
7.2.3 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen oder tausalzähnlichen Mitteln ist unzulässig.
7.2.4 Zur Schöpfung der Insekten- Fauna werden im Außenbereich überstehende Naturschutz- Niederdrucklampen verwendet.
7.2.5 Dachwasser wird bei Regen gesammelt und wieder genutzt, z.B. in einem zweiten Kreislauf ("Regenwasser").
7.2.6 Dachwasser wird bei Regen gesammelt und wieder genutzt, z.B. in einem zweiten Kreislauf ("Regenwasser").
7.2.7 Je 4 Stellplätze wird ein Hochstamm gepflanzt. Für Einzelbepflanzungen wird eine Baumscheibe von mind. 12 m angelegt.
8.0 Gestaltung
8.1 Außenfassadengestaltung
Die Außenfassadengestaltung wird in roten Verblendmauerwerk, in Glas- in Beton mit einem Anstrich in hellen Farbtönen und in Metallkonstruktionen ausgeführt.
8.2 Dachgestaltung
Die Dachkonstruktion wird als Flachdach ausgeführt. In Teilschnitten wird eine Satteldachkonstruktion in Glas-Aluminium-Konstruktion ausgeführt. Maximal 10% der Gesamtdachfläche wird für technische Dachaufbauten mit einer maximalen Höhe von 5,00 m verwendet.
9.0 Baumaterialien
Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baumaterialien, Bauteile und Einrichtungen verwendet, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturschutz schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Eines der Kriterien dafür ist die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen (EMU-UC) des Bundesministeriums. Baustoffe die unter Verwendung von FCM hergestellt wurden bzw. FCM oder Absatz enthalten sowie tropische Hölzer werden nicht verwendet.

LANDESHauptSTADT SCHWERIN

DEZERNAT
Bauverwaltung und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:100.000

SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DEN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. XXII/93
"HOFACKER/BRAUEREI"

UMGRENZT VON DER SCHWERINER STRASSE, DER BAHNTRASSE SCHWERIN-HOLTHAUSEN UND DER GEPLANTEN STICHSTRASSE

DATUM: MARZ 1994