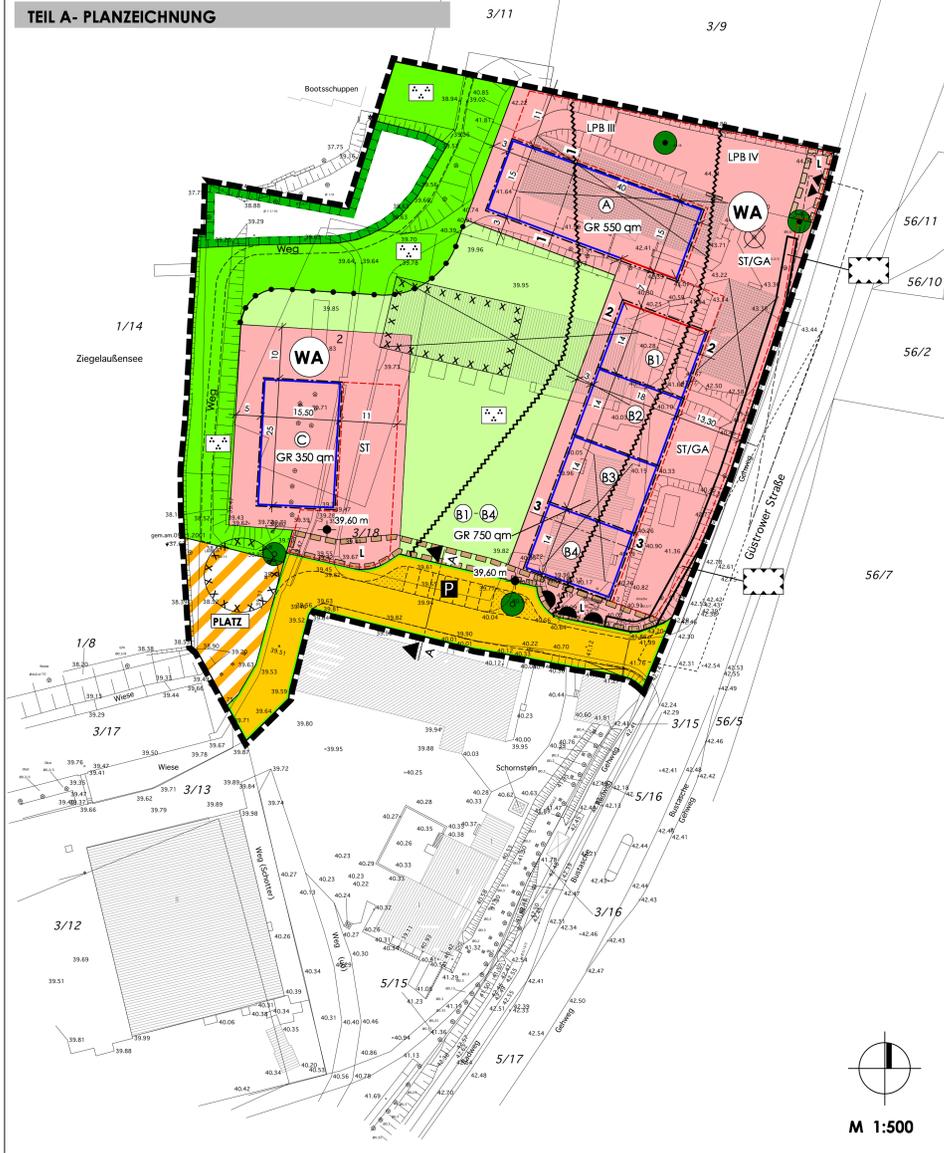
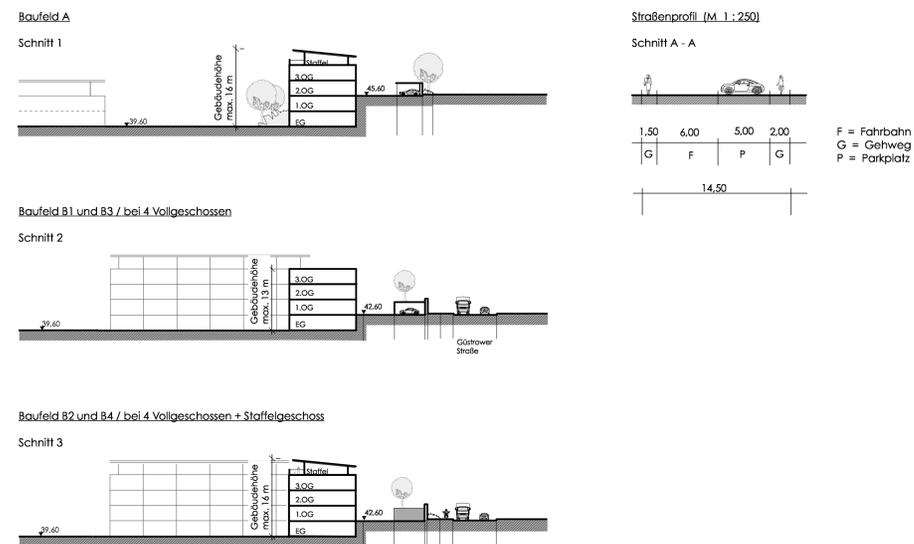


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHN-PARK AM WERDERKANAL - NORD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO)**
 - GR 550 qm max. Grundfläche mit Flächenangabe in Quadratmeter
 - 39,60 m Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über HN
 - Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenzen
 - Baulinien
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - ST / GA Flächen für Stellplätze und Garagen
 - ST Flächen für Stellplätze
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - PLATZ
 - Öffentliche Parkfläche
 - Einfahrt / Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Parkanlage
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 - Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Fläche für Lärmschutzwand
 - Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
 - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Anzupflanzende Bäume
 - Zu erhaltende Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Grünutzungen
 - Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**
 - Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Künftig fortfallende Gebäude
 - Künftig fortfallende Bäume
 - Baufeldkennzeichnung
 - Geländehöhe
 - Darstellung Gebäudeschnitt
 - Uferweg
 - Sichtfelder
 - Trennung Baulinie / Baugrenze
 - Straßeneinteilung / Straßengeleitgrün
 - Bemaßung (Angaben in Meter)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) BauNVO), Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 4 (3) BauNVO). Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind im Baufeld C sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. (§ 1 (6) 2 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

2.1 Im Baufeld A ist eine Höhe baulicher Anlage (Oberkante) von 16 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld B1 und B3 ist eine Höhe baulicher Anlage (Oberkante) von 13 m als Höchstmaß und im Baufeld B2 und B4 von 16 m als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld C ist eine Höhe baulicher Anlage (Oberkante) von 10 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Von den jeweiligen Höhen baulicher Anlagen (Oberkante) können Abweichungen für technisch notwendige Dachaufbauten und für Ausgänge zu Dachterrassen im erforderlichen Ausmaß zugelassen werden. (§ 14 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.2 Die Grundfläche der obersten Geschosse der Gebäude in den Baufeldern A und C darf höchstens 70 v.H. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. In den Baufeldern B2 und B4 darf die Grundfläche dieser Gebäudeabschnitte 70 v.H. der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse, gemessen innerhalb der Baufelder B2 und B4, betragen. (§ 14 (2) und (5) BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO bis zu 100 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 (4) S. 3 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise ist im Baufeld B eine Gebäude-länge von über 50 m zulässig, mindestens ist aber eine Gebäudelänge von 50 m zu errichten. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Von der Baulinie im Baufeld A darf das Gebäude um 2 m als Höchstmaß zurücktreten. (§ 23 (2) S. 3 BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB (Flächen für Stellplätze und Garagen) zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

5.1 Innerhalb der Fläche für eine Lärmschutzwand ist eine geschlossene Wand mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Eine geschlossene Kombination von Lärmschutzwand und Garagenwänden ist zulässig. Das Schallmaßmaß der Garagenwand muss dem der Lärmschutzwand entsprechen. Die Mindestanforderung der Luftschalldämmung für die Lärmschutz-/ Garagenwand muss 24 dB betragen. Der Abstand zum öffentlichen Gehweg muss mindestens 1,20 m betragen.

5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-11: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
R_{w,ext} = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
R_{w,ext} = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle - Straßenverkehr - abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu der vom Lärm abgewandten Gebäudesite besteht.

Balkone und Terrassen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind, wenn sie nicht verglast sind, auf den der Straße abgewandten Gebäudeselten anzuzordnen.
- II GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.1 Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein standortgerechter Ufergehölzsaum zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zu beräumen und nach Bedarf einmal zu mähen. Anschließend ist die Fläche der selbständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Bei Neupflanzungen sind nur heimische und standortgerechte Arten zulässig.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen und als artenreiche und naturnahe Langgraswiese zu entwickeln. Nördlich der privaten Grünfläche können auf der öffentlichen Grünfläche einzelne Neupflanzungen mit Bäumen der Art *Salix alba* 'Lierde' (Kegel-Silberweide), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) mit der Pflanzqualität HmB 3xv 18/20 cm StU erfolgen.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die anzupflanzenden, festgesetzten Bäume sind als heimische, standort-gerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)**

3.1 Die nachstehende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangellungs-bereiches wird den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft zugeordnet:
Auf dem Flurstück 201 der Flur 1 der Gemarkung Neumühle sind entlang der Zufahrt von der Neumühler Straße zum Südufer des Lankower Sees 16 Einzelbäume der Art *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) mit der Pflanzqualität HmB 3xv 16/18 cm StU zu pflanzen.

3.2 Die unter Hinweisen angeführten Artenschutzmaßnahmen werden den Verlusten von Fledermausquartieren und den Brutplatzverlust gebäude-brütender Arten (hier: Rauchschnäbel und Hausrotschwanz) zugeordnet.
- III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der LBauO M-V)**
- In den Baufeldern A, B und C darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhe von 39,60 m bis 40,60 m über NN nicht unter- bzw. überschreiten. Ausnahmeweise darf die Oberkante des Fertigfußbodens die Höhe von 40,60 m überschreiten, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung führt.

- 1.2 Dächer, in den Baufeldern A, B2, B4 und C sind als Flachdach oder als Pult- und Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 15° zu gestalten. Dächer in den Baufeldern B1 und B3 sind als Flachdach zu gestalten.
- 1.3 Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Hecken zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,40 m zulässig.
- IV HINWEISE**
- Artenschutzmaßnahmen**

1.1 An den Gebäuden im Plangebiet sind 1 Fledermausgroßhöhle und 1 Fledermaus-Universal-Sommerquartier zu errichten und dauerhaft zu warten.

1.2 Südlich des Plangebietes sind auf dem Flurstück 3/12, der Flur 1, der Gemarkung Schellwerder in der Bootshalle 5 Rauchschnäbelnischen und an der Bootshalle 2 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu warten.

1.3 Der Etkeller auf dem Flurstück 2/37, der Flur 15, der Gemarkung Schwerin ist als Winterquartier für Fledermäuse heranzuzubereiten und dauerhaft zu warten.

1.4 Im Altbaubestand nördlich des Plangebietes am Schellwerder sind 8 Fledermaushöhlen mit doppelter Vorderwand, 5 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand sowie 6 Nistkästen für Blau- und Kohlhäuser zu installieren und zu warten.
 - Munitionsfunde**

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition ausgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsberechtigungsamt im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.
 - Alltlasten**

Beim Eintreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Arbeiten ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
 - Bodendenkmale**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 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 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur 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 soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten 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 Siegel
Der Oberbürgermeister
2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.
Ludwiglust, den Siegel
.....
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Schwerin, den Siegel
Der Oberbürgermeister
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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Schwerin, den Siegel
Der Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der geltenden Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67.11 „Wohnpark am Werderkanal - Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).



ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHN-PARK AM WERDERKANAL - NORD"

Maßstab 1 : 500
Stand: Entwurf JANUAR 2017