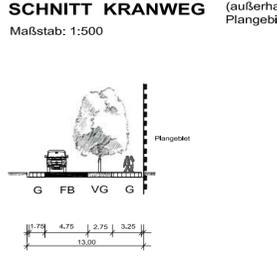
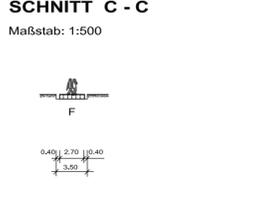
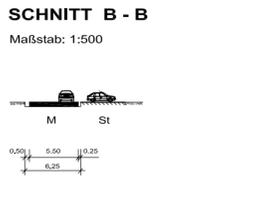
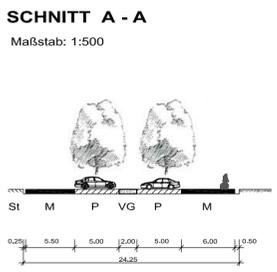


BEBAUUNGSPLAN NR. 09.91.01 / 7 "SPEICHERSTRASSE, HAFENSTRASSE, KRANWEG" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
0.3 Grundflächenzahl	
III-V Anzahl der Geschosse, Mindest- und Höchstmaß	
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. (1) 2 BauGB
Baugrenzen	
Einzelhäuser zulässig	
4. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Einfahrtbereich	
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Fußgängerbereich	
Öffentliche Parkfläche	
Verkehrsrün	
5. Grünflächen und Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Strüchern	§ 9 (1) 15 u. 25 BauGB
öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
zu erhaltender Baum	
anzupflanzender Baum	
6. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO LV, m. § 9 (4) BauGB
Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze mit ihren Zufahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
mit Leitungsrecht, Versorgungsträger zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
lichte Höhe 3,5 m über zukünftigen Gelände	
zukünftige Geländehöhe in m über HN (auch Straßenoberfläche)	§ 9 (3) BauGB
II. Kennzeichnungen	
1. Schallschutz	§ 9 (1) 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit Angabe des Lärmpegelbereichs	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (i.w. MKW, PAK)	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
III. Darstellung ohne Normcharakter	
Gebäudebestand	
vorhandener Baum	
vorhandener Baum	
zukünftig entfallender Baum	
anzupflanzender Baum außerhalb d. Plangebietes (Kranweg)	
Begrenzungsposten (Pöller)	
Müllbehälteraufstellplatz am Leerungstag	
Grundwassermeßstelle	
Böschungen, Aufschüttungen	
Flurgrenzen	
Flurstücksgrenzen	
vorhandene Geländehöhen	
vorgeschlagene Grundstücksparzellierung	
Ordnungsnr. der Bauflächen	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie die Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
 1.2 Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 2.1 Die Größe der Baugrundstücke je Einzelhaus muss mindestens 1000 m² betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bauflächen 8 und 9.
 2.2 Flächenverriegelung durch sonstige bauliche Anlagen (Parkierungsanlagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen, grundstückseigene Erschließungswege, etc.) ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 (= 55 % der Grundstücksfläche) zulässig, für die Bauflächen 5 und 6 nur 0,50 (= 50 % der Grundstücksfläche), für die Bauflächen 2 und 7 von 0,60 (= 60 % der Grundstücksfläche) und für die Baufläche 4 von 0,65 (= 65 % der Grundstücksfläche). Vollständig überdeckte Tiefgaragen mit einer Boden- oder Substrat-Überdeckung von mindestens 0,4 m bleiben anrechnungsfrei.

3. Private Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 3.1 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hier festgesetzten Flächen zulässig.
 Außerhalb dieser Flächen sind als Stellplatzanlagen nur Tiefgaragen sowie deren Zufahrten zulässig.
 3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und Carports, geschlossene Doppelparkersysteme sowie auf der Baufäche 2 auch als ebenerdige Garagen zulässig. Die festgesetzte Stellplatzanlage auf der Baufäche 9 ist auch als doppelgeschossiges Parkdeck zulässig. Doppelparkersysteme sind nicht auf der Baufäche 6 zulässig. Werden auf den Baufächen 2 und 7 Doppelparkersysteme oder Carports errichtet, darf die festgesetzte Stellplatzfläche um bis zu 1,5 m in östliche Richtung (Grundstücksgrenze) verschoben werden.
 3.3 Vom Kranweg ist zu den Baufächen 8 und 9 jeweils nur eine einzelne Stellplatzzufahrt zulässig.
 3.4 Eine Überbauung der Grundwasserstellen ist nicht zulässig.
 3.5 Mit Ausnahme von Kinderspielflächen sind in einem Abstand von 0 - 30 m zur Hafenterrasse keine Nebenanlagen zulässig.

4. Höhenfestsetzungen § 9 (4) BauGB
 4.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses auf den Baufächen 3, 5 und 7 ist nur von 41,0 m bis 41,50 m je nach U.H.N. zulässig. Eine Anhebung des Erdgeschosses um weitere 0,20 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn das zu errichtende Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Die OKFF des Erdgeschosses auf den Baufächen 2 und 4 ist nur bis zu einer Höhe von max. 42,50 m U.H.N. zulässig, für die Baufächen 6 und 8 bis zu einer Höhe von max. 42,80 m U.H.N.
 4.2 Für fünfgeschossige Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 16,50 m über Erdgeschossfußboden zulässig. Dies gilt nicht für Fahrschleifenfahrten und sonstige techn. Dachaufbauten.
 4.3 Die festgesetzte zukünftige Geländehöhe von 39,80 m U.H.N. für die privaten Grundstücke entlang der Hafenterrasse kann bis zu 0,10 m unter- oder überschritten werden. Die Höhenfestsetzung gilt nicht in einem Abstand von bis zu 10 m zum Kranweg und zum Hofzofen.
 4.4. Auf den Baufächen 6 und 8 darf die mit 41,20 m U.H.N. festgesetzte Überdeckung der Leitungstrasse um bis zu 0,30 m überschritten werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 durchzuführen.
 Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumaarten und Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß er. Fw, res in dB	Büroräume und ähnliches
III	35	30

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 und 25 BauGB
Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan.
Festsetzungen auf öffentlichen Flächen:
6.1 Baumpflanzungen an der öffentlichen Parkplatzanlage
 Innerhalb der festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkplatzanlage sind hochwertige Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, Kronenansatz \geq 2,20 m) aus Arten der Pflanzliste zu verwenden. Pro Baum ist ein mindestens 12 m² großes Baumquartier vorzusehen.
6.2 Öffentliche Parkanlage „Hafenterrasse“
 Innerhalb der nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Parkanlage „Hafenterrasse“ ist pro 500 m² versiegelter Fläche mindestens 1 Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm) aus Arten der Pflanzliste in einem min.-mindestens 8 m² großen, von Versiegelung freizuhaltenden Baumquartier anzupflanzen. Die Verwendung von Baumresten ist zulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)
Festsetzungen auf privaten Flächen:
6.3 Baumerhalt
 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25b festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 19320 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertig zu ersetzen. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25b BauGB)
6.4 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen
 In den Baugebieten sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm in einem mindestens 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen. Auf den Baufächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist mindestens eine dieser Baumpflanzungen in einem Abstand von weniger als 12 m zur westlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Fläch- oder teilweise festgesetzter Baumerhalt kann angerechnet werden.
 Der an der Südostecke der Baufäche 3 zu pflanzende Baum kann im Falle einer Leitungsverlegung östlich der mit Leitungsverlegung festgesetzten Fläche ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Baufäche 3 gepflanzt werden (§ 31 (1) BauGB).
 Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind mit Heckenschraub- oder freischneidende Hecken mit Arten der Pflanzliste zu begrünen. Die rückwärtige Stellplatzbegründung (siehe Pkt. 6.9) wird auf Begründung der Grundstücksgrenzen angerechnet. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25a BauGB)
6.5 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen auszubilden und zu unterhalten.
 Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot strauchartige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25a BauGB)
6.6 Begründung der promenenanliegenden Flächen
 Auf den Baufächen 1, 3, 5, 7 und 9 sind die privaten Grundstücksflächen in einem Randstreifen von 2 m zur Hafenterrasse durchgängig zu begrünen.

II. Hinweise

Schallschutzmaßnahmen für Tiefgaragenzufahrten
 Auf den Baufächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist ein Schallschutzmaß für Fassadenflächen, die im Wirkungsbereich von Tiefgaragenzufahrten liegen, im Baugenehmigungsverfahren zu ihren, ebenso auf den Baufächen 2, 4, 6 und 8, wenn Tiefgaragenzufahrten auf der Westseite der Hauptbaukörper angelegt werden.
Nachweis zur Oberbodengüte
 Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachlaborator mittels der Analyse von repräsentativen Proben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.
Grundwasserförderung und Grundwassererschließung
 Im Plangebiet sind Bohrungen jeglicher Art untersagt (s. Pkt. 2.3.5.1 des Umweltberichtes).
Fernwärmeversorgung
 Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeversorgungsgebiet.
Feuerwehrrufzeiten
 Die Hafenterrasse ist innerhalb des Plangebietes nicht für einen Ausbauzustand vorgesehen, der eine Nutzung als Feuerwehrrufzeit ermöglicht.
Bootssteganlagen an der Hafenterrasse
 Zur Begründung der Zulässigkeit von Bootssteganlagen an der Hafenterrasse werden die anliegenden Wasserflächen ebenfalls überplant.
Allisten
 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 Bauarbeitern des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Denkmalschutz Kalkante
 Die befestigte Kalkante am Ziegeleisensees nach § 5 i. V. m. § 2 DSchG-MV denkmalgeschützt.
Ordnungswidrigkeiten
 Nach § 94 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am den Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 7 "Speicherstraße, Hafenterrasse, Kranweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptauschusses vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im Stadtmagazin 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 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am gemäß Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Hauptauschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am örtlich bekannt gemacht worden.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastralmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Schwerin, Siegel Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

Der 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. Eine zusammenfassende Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.
 Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluß 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 örtlich 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 das Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

