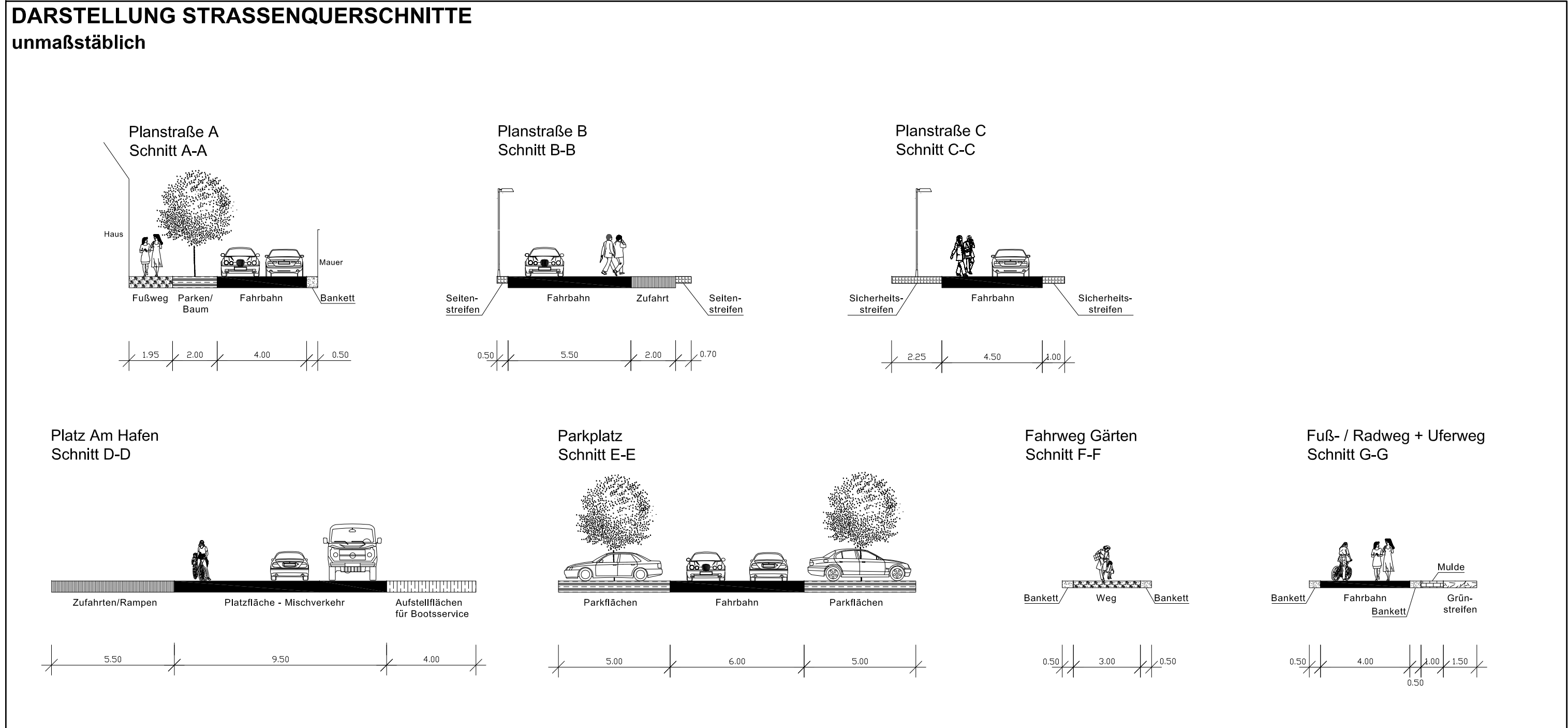


Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet für Wassersportbezogene Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl GRZ
- z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 8,0 m max. zulässige Höhe des Dachfirstes in m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegleitgrün
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentliche Parkfläche
5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- ÖG öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 - Fuß- und Radweg
 - private Grünflächen

6. Bindung für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Stellplatzanlage
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)

- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand künftig fortfallend
- Flurgrenze Bestand
- Flurstücksgrenze Bestand
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenpunkt - Höhensystem HN
- Schnittlinie der Straßenquerschnitte mit Bezeichnung
- Bäume künftig fortfallend
- Schwalbenturm aufstellen

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

- Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Mischgebiete nach § 6 Abs.1 und 2 BauNVO
- Innerhalb des Mischgebietes MI sind:
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 8 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.
 - Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
 - Betriebe und Anlagen zum Verleih, zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten (Bootservice),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn sie im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen
 - Einrichtungen von Wassersportvereinen,
 - Je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- Die Verkaufsraumfläche für wassersportbezogenes Hauptsortiment darf insg. max. 200 qm betragen.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
 - Betriebe und Anlagen zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten (Bootservice),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit der Bootsicherung stehen.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 3 "Boot" sind folgende wassersportbezogenen Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen von Wassersportvereinen,
 - Gebäude und Anlagen zur Bootsicherung.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4, § 18 und § 19 Abs.1 BauNVO

- Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmittellinie).
- Im Baudes des sonstigen Sondergebietes SO 2 "Boot" darf die Oberkante des Fertigfußbodens eine Höhe von 39,00 m bis 39,50 m über HN nicht unter- bzw. überschreiten. Die Firsthöhe Oberkante darf 10m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

- Private Grünflächen "Erholungsgärten" (PG)
- Je Gartengrundstück wird die Errichtung einer freistehenden Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer max. Grundfläche von 25 m² und einer Gebäudehöhe von max. 2,50 m zugelassen. Die zulässige Grundfläche schließt Abstellräume, überdachte und offene Terrassen oder einen befestigten Freisitz mit ein.

- Private Grünflächen "Erholungsgärten" (PG 1)
- Die baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der bestehenden Privaten Erholungsgärten mit der Bezeichnung 1 unterliegen in ihrer genehmigten Größe und Form dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen sind nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur allgemein zulässigen Grundfläche bisher nicht überschritten sind. Bei der Errichtung der Gartenlaube ist ein Mindestabstand von 50 m zur Uferlinie des Schweriner Sees einzuhalten.
- Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

- Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Abweichungen von den Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile können in geringfügigem Maß ausnahmsweise zugelassen werden.

- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO
- In den Baugeländen ist die Errichtung von freistehenden Garagen und Carports nicht zulässig.
- In den Baugeländen sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

- Innerhalb der Privaten Grünfläche 1 und 2 mit Zweckbestimmung "Erholungsgärten" sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Je Gartengrundstück ist ein Spielgerät zulässig.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches LPB III der DIN 4109 auszubilden.
- Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen, so dass die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w, res} des Gesamt-Außenbauteils gewährleistet ist.
- Folgende Mindest-Schalldämm-Maße R_{w, res} sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmspegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterkünften und ähnliches	Büro- und ähnliche
III	61 bis 65	35	30

II. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V
- In den Sonstigen Sondergebieten ist eine Dachneigung von maximal 5-25 Grad zulässig. Zur Dachdeckung sind zulässig:
 - unglasierte Dachsteine- ziegel in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit und schwarz,
 - Metalldeckung,
 - Gründächer bzw. Dachbegrünungen.
- Die Dachneigung von Gartenlauben darf max. 20 Grad betragen.
- Fassaden nach § 86 (1) LBauO M-V
- In den Sonstigen Sondergebieten SO "Boot" dürfen Fassaden nicht mit hochglänzenden Materialien hergestellt werden.
- Geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 20 m Länge sind mindestens 50 % mittels Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten zu begrünen.
- Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise auszuführen.
- Einfriedungen nach § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V
- Zur Einfriedung sind Hecken und Gehölzpflanzungen aus der Pflanzliste 2 in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Zäune sind als Metallzäune und nur in Verbindung mit Hecken und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,20m zulässig. Mauern sind bis max. 0,80 m zulässig.
- Die Festsetzung gilt auch für die Private Grünflächen (PG) 1 und 2 der Zweckbestimmung "Erholungsgärten".
- Stellplätze und Freisitze
- Private Stellplätze, Zufahrten und Freisitze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB und § 86 (1) Nr. 5 und 7 BauNVO

- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)
- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 19503 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang jeweils mit einem einheimischen Laubbau in der Qualität Hochstamm (H), dreimal verpflanzt (3 x v.), Stammumfang (SIU) mind. 18-20 cm nachzupflanzen (siehe Pflanzliste).
- Pflanzliste 1:
 - Arten und Qualitäten für die laut Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Betula pendula Sand-Birke
 - Malus Evereste Zierapfel
 - Pyrus communis Wild-Birne
 - Sorbus aucuparia Eberesche
- Bäume im Bereich der öffentlichen Straßen/Plätze sind in ein mindestens 12 m² großes unbefestigtes Baumquartier zu pflanzen und gegen Befahren zu sichern.
- Verkehrgrün
- Die Fläche des Parkplatzes an der Planstraße B wird mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 angesät und mit Bäumen in lockerer Anordnung bepflanzt.
- Öffentliche Grünflächen
- Die Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen. Durchgehende Rasenstreifen am Fuß-/ Radweg sind als Schotterrasen anzulegen. Entwässerungsmulden sind als Rasenmulde auszubilden.

Innerhalb der auf den Sonstigen Sondergebietsflächen SO 2 "Boot" und SO 3 "Boot" festgesetzten Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze 1 einheimischer Laubbau aus der Pflanzliste 1 in der Qualität 3 x v., H, SIU mind. 18-20 cm, offene Baumscheibe 12 qm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die offenen Baumscheiben sind mit heimischen bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und vor Befahren zu sichern.

Fahrgew Erholungsgärten: Der Fahrgew ist in wassergebundener Ausführung herzustellen.

Je Erholungsgarten ist pro angefangene 100 m² Fläche mind. 1 Baum aus der Pflanzliste 2 in der angegebenen Qualität zu pflanzen und zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung getrachtet werden.

Für Baumpflanzungen, Hecken oder freiwachsende Laubsträucher auf den Grundstücken sind die Arten aus der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2: kleinkronige Laubbäume Qualität H, 3 x v., SIU 14 - 16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hassel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Formhecke bis 1,20 m Höhe, einheimische Laubgehölze:

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
| Crataegus monogyna Weißdorn | |
| Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' | Rotdorn |
| Ligustrum vulgare Liguster | |

Freiwachsende einheimische Laubsträucher:

- Cornus sanguinea Hartweige
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus laevigata Weißdorn
- Prunus pissardii Trauben-Kirsche
- Rosa canina Hunds-Rose
- Viburnum opulus Schneeball

Flächen mit Leitungsrecht Innerhalb der Privaten Grünfläche 2 "Erholungsgärten": Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen (Ragadrainage) sind nur mit Landschaftsrasen und mit Kräutern anzusäen. Flächenbefestigungen, Gehölzpflanzungen und bauliche Anlagen sind unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung ist nach Abriss der Bootschuppenanlagen Am Werder und vor Beginn der nächsten Brutzeit ein Schwalbenturm aufzustellen.

Hinweise:

- Die außerhalb des Pflanzungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.
- Schädliche Bodenveränderungen
- Bei Bodenarbeiten innerhalb der als Auffüllungsbereich gekennzeichneten Fläche ist mit belastetem Material zu rechnen, welches entsprechend der abfallrechtlichen Forderungen (TR-LAGA) zu entsorgen ist.
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.
- Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 70.09 dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom aufgestellt. Die örtliche 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 vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am örtlich 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 Erwendungen 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 Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Schwerin, den Siegel Leiter Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Schwerin, den Siegel Die Oberbürgermeisterin

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 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.



ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" ENTWURF