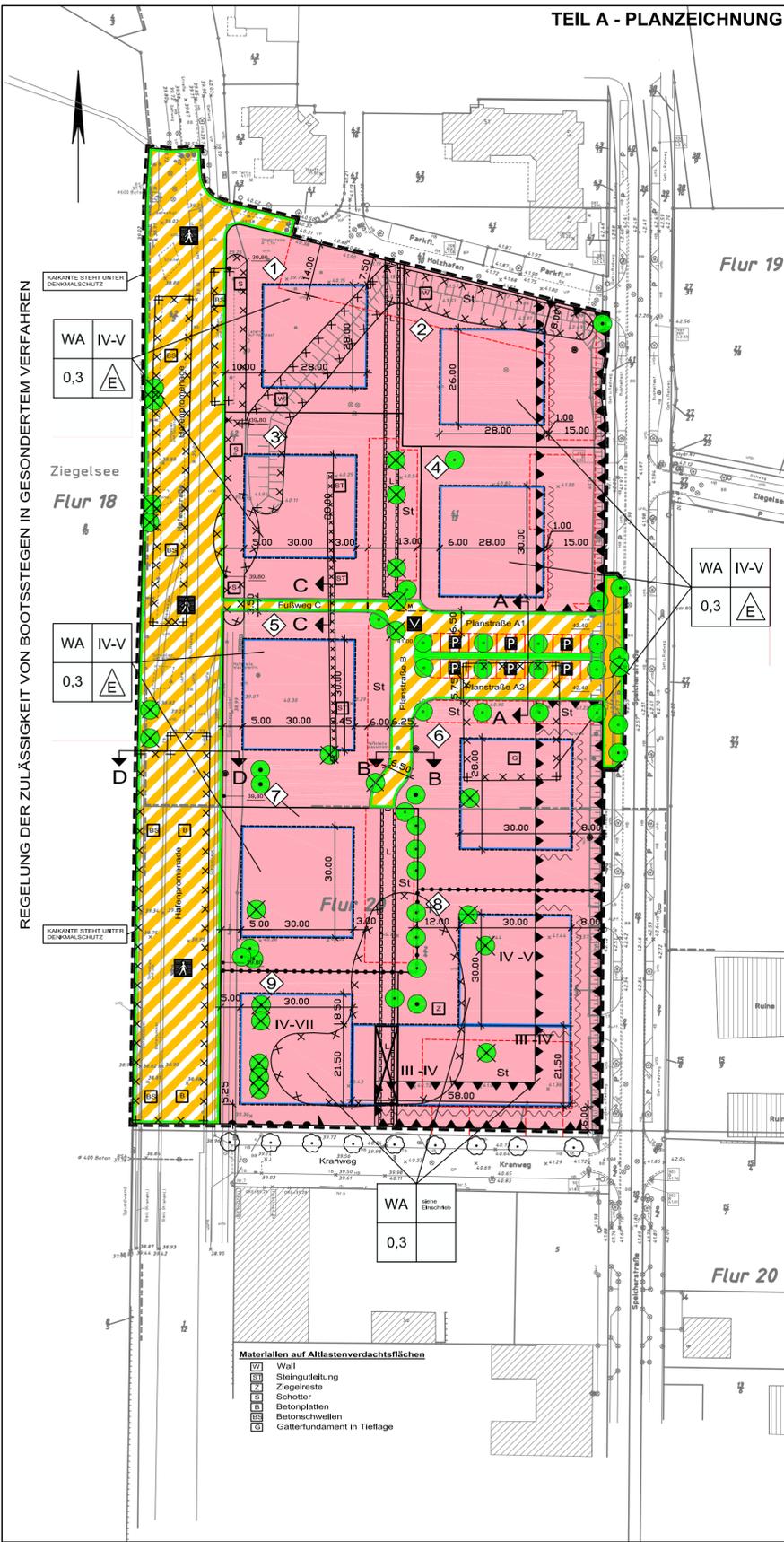
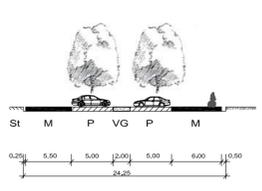


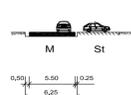
BEBAUUNGSPLAN NR. 09.91.01 / 7 "SPEICHERSTRASSE, HAFENS-RASSE, KRANWEG" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



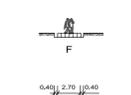
SNITT A - A
Maßstab: 1:500



SNITT B - B
Maßstab: 1:500

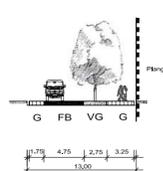


SNITT C - C
Maßstab: 1:500



SNITT HAFENPROMENADE
(siehe Ausbauplanung)

SNITT KRANWEG (außerhalb Plangebiet)
Maßstab: 1:500



- FB Fahrbahn
- M Mischverkehrsfläche
- G Gehweg
- F Fuß- und Radweg
- P Parken
- VG Verkehrsgrün
- St private Stellplätze

- WA ohne Einwirkungszone
- IV-V
- 0,3

- Materialien auf Altlastenverdachtsflächen**
- W1 Weib
 - St Steingutfüllung
 - Z Ziegelreste
 - S Schotter
 - B Betonplatten
 - B Betonschwellen
 - G Gatterfundament in Tiefgarage

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
 - nur Einzeihäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsgrün
- 5. Grünflächen und Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) 25 BauGB
- zu erhaltender Baum
 - anzupflanzender Baum
- 6. Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNO LV, m. § 9 (4) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze mit ihren Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB
 - mit Leitungsrecht zug. Versorgungsträger zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
 - lichte Höhe 3,5 m über zukünftigem Gelände § 9 (3) BauGB
 - zukünftige Geländehöhe (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 § 9 (1) 20 und 25 BauGB
 - Lärmpegelbereich III § 9 (5) BauGB
- 2. Altlastenverdächtige Flächen** § 9 (5) BauGB
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können § 9 (5) BauGB

- III. Darstellung ohne Normcharakter**
- Gebäudebestand
 - vorhandener Baum
 - vorhandener Baum
 - zukünftig entfallender Baum
 - anzupflanzender Baum außerhalb d. Plangebietes (Kranweg)
 - Begrenzungsposten (Poller)
 - Müllbehälteraufstellplatz am Leerungstag
 - Grundwassermeßstelle
 - Böschungen, Aufschüttungen
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Geländehöhe
 - vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
 - Ordnungsnr. der Baulflächen

Art der baulichen Nutzung	Geschosshöhe	Nutzungsschablonen
Grundflächenzahl	Bauweise	

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) BauNO zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- 1.2 Von den nach § 4 (3) BauNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Betriebszweiges 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 1600 m² betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die Baulflächen 8 und 9.
- 2.2 Flächenverriegelung durch sonstige bauliche Anlagen (Parkierungsanlagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen, grundstückseigene Erschließungsweg, etc.) ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 (= 55 % der Grundstücksfläche) zulässig, für die Baulflächen 5 und 6 nur 0,50 (= 50 % der Grundstücksfläche), für die Baulflächen 7 und 8 von 0,60 (= 60 % der Grundstücksfläche) und für die Baulfläche 4 von 0,65 (= 65 % der Grundstücksfläche). Vollständig überdeckte Tiefgaragen mit einer Boden- oder Substratüberdeckung 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 Baulfläche 2 auch als ebenerdige Garagen zulässig. Die festgesetzte Stellplatzanlage auf Baulfläche 1 ist auch als doppelgeschossiges Parkdeck zulässig. Doppelparkersysteme sind nicht auf der Baulfläche 6 zulässig. Werden auf den Baulflächen 3 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 Baulflächen 6 und 9 jeweils nur eine einzelne Stellplatzzufahrt zulässig.
- 3.4 Eine Überbauung der Grundwassermeßstellen ist nicht zulässig.
- 3.5 Mit Ausnahme von Kinderspielflächen sind in einem Abstand von 0 - 30 m zur Hafensperrmauer keine Nebenanlagen zulässig.
- 4. Höhenfestsetzungen** § 9 (4) BauGB
- 4.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses auf den Baulflächen 3, 5 und 7 ist nur von 41,00 m bis 41,40 m /HN zulässig und an der jeweils westlichen Gebäudescheitel (zur Promenade) nur max. 0,50 m über dem zukünftigen Geländehöhe. 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 Baulflächen 2 und 4 ist nur bis zu einer Höhe von max. 42,50 m /HN zulässig, für die Baulflächen 6 und 8 bis zu einer Höhe von max. 42,80 m /HN.
- 4.2 Für Erdgeschossige Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 16,50 m über Erdgeschossfußboden zulässig. Dies gilt nicht für Fahrstuhlbrücken und sonstige techn. Dachaufbauten.
- 4.3 Die festgesetzte zukünftige Geländehöhe von 38,80 m Höhe für die privaten Grundstücke entlang der Hafensperrmauer 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 Hochhafen.
- 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 Raumarten und Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalleimung der Außenwände einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß erf. F _{R,w} in dB	Außenräume in Wohnungen, Ober- und Unterrichtsräume, und Ähnl.	Büro- und öffentliche Räume
III	35	30	30

II. Baurechtliche Gestaltungssetzungen

- § 86 LBAuO M-V LV, m. § 9 (4) BauGB
- 1. Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen ist eine maximale Neigung von 12 Grad zulässig, für Kleinteile Dachaufbauten eine max. Neigung von 20 Grad.**
- 2. Die Wandflächen und Außenwände der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind hellen Materialien bzw. gelblich mit einem Schwarz-Buntpunkt von max. 15% nach Natural-Color-System (NCS) auszuführen. Max. 15% der Wandflächen sowie der Gebäudesockel dürfen Nervon abwechselnd ausgeführt werden.**
- Für Nebenanlagen ist auch eine Ausführung in Holz zulässig.
- III. Hinweise**
- Schallschutz nachweis für Tiefgaragenzufahrten**
Auf den Baulflächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist ein Schallschutz nachweis für Fassadenflächen, die im Lärmpegelbereich von Tiefgaragenzufahrten liegen, im Baugenehmigungsverfahren zu führen, ebenso auf den Baulflächen 2, 4, 6 und 8, wenn Tiefgaragenzufahrten auf der Westseite der Hauptgebäude angelegt werden.
- Nachweis zur Oberflächenqualität**
Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels der Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,30 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.
- Grundwasserförderung und Grundwasserschutz**
Im Plangebiet sind Bohrungen jeglicher Art untersagt (s. Pkt. 2.3.5.1 des Umweltberichtes).
- Fernwärmeversorgung**
Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeversorgungsgebiet.
- Feuerwehrrufverfahren**
Die Hafensperrmauer ist innerhalb des Plangebietes für einen Ausbaustand vorgesehen, der eine Nutzung als Feuerwehrrufverfahren ermöglicht.
- Bootssteiganlagen an der Hafensperrmauer**
Zur Begründung der Zulässigkeit von Bootssteiganlagen an der Hafensperrmauer werden gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die anliegenden Wasserflächen überplant.
- Altlasten**
Weitere punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antritt von Bodenarbeiten mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrübungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt für Ordnung und Umwelt) zu informieren.
- Munitionsfunde**
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbare Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitstellung im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.
- Bodendenkmale**
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 Aufträgen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25a BauGB)
- 6.5 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**
Mind. 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesenflächen auszubilden und durch Mähen zu unterhalten. Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Bauplanangebot strauchartige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzenliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25a BauGB)
- Auf den Baulflächen 1, 3, 5, 7 und 9 sind die privaten Grundstücksflächen in einem Randstreifen von 2 m zur Hafensperrmauer durchgängig zu begrünen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 6.6 Dachbegründung Gebäude**
Flachdächer (0 - 5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufzubringen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.7 Fassaden- und Dachbegründung Garagen und Nebenanlagen

Die rückseitigen Wandflächen von Garagen sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 qd, m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen. Die Wandbegründung kann entfallen, wenn die gleichzeitig vorgeschriebenen Heckenpflanzungen zur Eingrünung der Stellplatzanlagen bzw. der Heckenanfertigung der Grundstücke in gleicher Position höher als 1,5 m ausgeführt wird. Dachflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Minderstärke von 8 cm zu begrünen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.8 Begründung von Tiefgaragen

Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen > 200 m² sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dazu sind die Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem entsprechenden Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten. Im Bereich von Baumpflanzungen hat die Schichtdicke mindestens 80 cm zu betragen. Die Ausdehnung der Überdeckung für Baumpflanzungen bemisst sich nach dem baumtypischen Kronendurchmesser plus 1,5 m. Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen < 200 m² sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut aufzubringen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.9 Stellplatzbegründung

Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen oder Carports sind zweifelsfrei durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzenliste in mindestens 9 m² großen Baumstufen einzufassen und nach längstens 5 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Qualität zu gliedern. Auf der Baulfläche 3 ist abweichend je eine weitere Baumpflanzung nach längstens 6 Stellplätzen oder Carports vorzunehmen. Auf den Baulflächen 1 und 2 kann abweichend eine Baumpflanzung der vorgenannten Qualität in einem Abstand von mindestens 2 m breiten Baumstufen zwischen öffentlicher Erschließungsanlage und befestigter Stellplatzanlage erfolgen. Im rückwärtigen Bereich sind die Stell- und Parkflächen durch einjährige Schnitthecken (Höhe 80 - 100 cm) dicht abzugrünen. Von der Pflanzenliste ausgenommen sind Heister. Es ist mindestens 1 Fledermausquartier in einer Fassadenhöhe von mindestens 3 m anzubringen oder 2 Quartiere auf einer Seite. (§ 9 (1) 20 LV, mit 25a BauGB)

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. wasserundurchlässige Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Feuertanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

6.10 Beleuchtungsanlagen im Außenbereich

Für Beleuchtungsanlagen sind im gesamten Außenbereich ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampflampen) zu verwenden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.11 Nisthilfen für Gebäudebrüter

An Ost- und Südseiten der Gebäude sind bei Dachvorsprüngen von > 15 cm künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Pro 5 qm Dachbreite ist eine Nisthilfe anzubringen bzw. mindestens 2 Nisthilfen pro Gebäudebreite. Auf der Baulfläche 9 sind an der Süd-, West- und Nordfassade des Gebäudes künstliche Quartiere für Fledermäuse (z.B. Einbausteine, Fassadenquartiere) anzubringen. Es ist mindestens 1 Fledermausquartier in einer Fassadenhöhe von mindestens 3 m anzubringen oder 2 Quartiere auf einer Seite. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3310) 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, Hafensstraße, Kranweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung: § 9 (1) 25a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im Stadtanzeiger 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 Hauptausschuss 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 geliegt. Eine Zusammenfassung nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am sowie die geotechnischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließt.

Schwerin, Siegel Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- 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 ortsüblich bekannt gemacht. Die Umweltverträglichkeitsklärung 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 ausgefertigt.

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

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin



Übersichtsplan



B-Plan Nr. 09.91.01 / 7 "Speicherstraße, Hafensstraße, Kranweg" ENTWURF