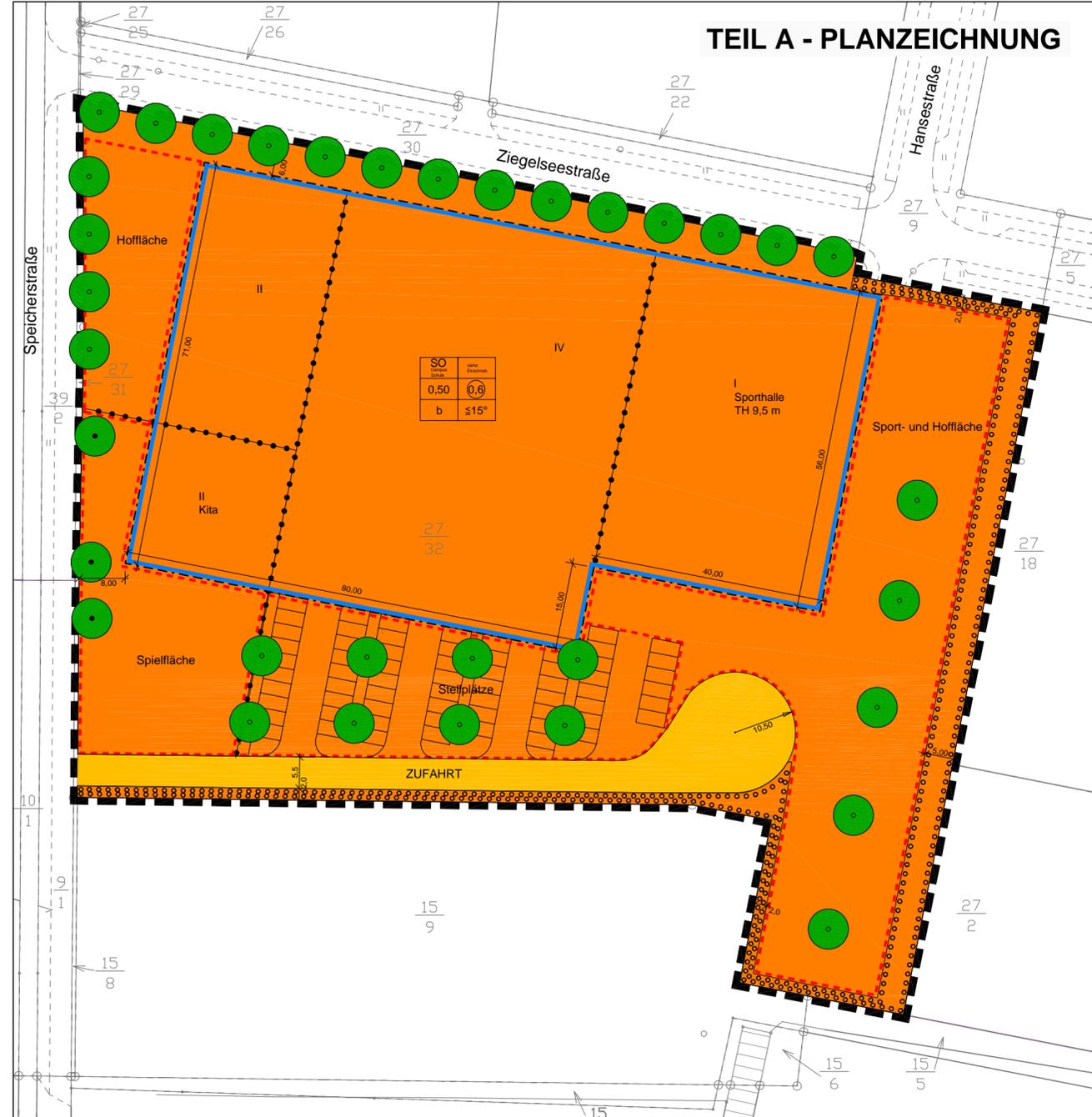


# Bebauungsplan Nr. 64.08 "Campus am Ziegelsee" der Landeshauptstadt Schwerin



## TEIL A - PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

### 1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §3 BauNVO

Sondergebiet "Campus / Schule"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe (Bezugshöhe ist die Kreuzungsmitte Ziegelseestraße / Hansestraße)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- b besondere Bebauung - Zeilenbebauung

### 4. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise §1(4) u. 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 u. §9 (1) 22 BauGB
  - Stellplätze
  - Sport- und Hoffläche
  - Spielfläche

### Kennzeichnung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- Grundstücksgrenze
- Grundstücksnummer
- Nutzungsschablone

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 **Sondergebiet**  
Im Sondergebiet „Campus Schule“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
Berufliche Schulen,  
Fachhochschule,  
Kompetenzzentrum der Gesundheitswirtschaft,  
Schulen der Allgemeinbildung mit Vorschuleinrichtung und Hort,  
Sporthalle für den Schul- und Freizeitbedarf  
Bürräume, Praxen und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 **Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
b "besondere Bauweise"  
Zulässig ist eine Zeilenbebauung mit parallel zur Ziegelseestraße angeordneten Giebelseiten. Die Hauptbaukörper können durch Eingangshalle und Nebengebäude verbunden werden.
- 2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch das Hervortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 4 m auf eine Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Spielhütten und Gerätehäuser für Garten- und Sportgeräte sowie Terrassen und Außensportflächen zulässig.
3. **Stellplätze**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung von Stellplatzflächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Sie sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB
- 1.1 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf durch einen gleichartigen Baum in der Qualität Hochstamm, Mindestumfang 18-20 cm, zu ersetzen.
- 1.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist an der östlichen Seite des Plangebietes eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
- 1.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie an der nördlichen Grenze gegenüber der Hansestraße geschnittene Laubholz-Hecken anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
- 1.4 An der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen Speicherstraße und Hansestraße, sowie an der westlichen Plangebietsgrenze, im nördlichen Bereich der Speicherstraße, sind entlang der Grundstücksgrenze mindestens 18 Bäume als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
- 1.5 Im Bereich der Sport- und Hoffläche sind mindestens 5 Bäume als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
- 1.6 Im Bereich der Stellplätze ist pro 4 Stellplätze ein Baum als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 1.1 Dachgestaltung  
Die Dächer werden als Flachdach oder flach geneigte Dächer  $\geq 5^\circ$  ausgebildet, Dachbegrünungen und Fotovoltaik-Module sind zulässig.
2. **Grundstückseinfriedung**  
An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken; Zaunanlagen bis 1,5 m Höhe, zu den benachbarten Grundstücken bis max. 2 m Höhe zulässig
- IV. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
(§ 9 Absatz 1a BauGB)  
Den Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft auf den Bauflächen werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:  
- Renaturierung des ehemaligen Schulgartens im Mueßer Holz (Gemarkung Zippendorf, Flur 3, Flurstück 25/8)  
- Anlage von 2 Kleingewässern am Zagenmühl in Klein Medewege mit einer Gesamtfläche von 750 m<sup>2</sup>  
- Anlage und langfristige Unterhaltung einer 1.041 m<sup>2</sup> großen Feldhecke in Klein Medewege  
Hinweis: Die Kompensationsplanung ist im Umweltbericht detailliert beschrieben.

### HINWEISE

**Munitionsfunde:**  
Auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen können Einzelfunde auftreten. Tiefbauten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

**Fernwärmeverrang:**  
Das Plangebiet ist in der städtischen Satzung über die öffentliche Fernwärmeverversorgung als Fernwärmeverranggebiet eingestuft.

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche nach den Nummern III. 1 und III.2 verstößt.

Werden bei Tiefbauarbeiten Bodenbereiche mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder erhebliche Abfallvergräbungen angetroffen, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Das Sachgebiet Altlasten der Stadtverwaltung Schwerin ist in diesem Falle gemäß § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörden (Ab/BodSchV) vom 01.11.2006 als Beauftragter der zuständigen Überwachungsbehörde für Altlastenverdachtsflächen und Altlasten zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise unverzüglich hinzuzuziehen.

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf Tiefbohrungen im Plangebiet verzichtet werden.

**Bodendenkmale:**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 02.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2008 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 15.12.2008 beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 13.01.2009 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2008 frühzeitig beteiligt worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, ..... Siegel ..... Fachdienstleiter Vermessungs- und Katasterbehörde

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

4. 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.

Schwerin, ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

5. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, ..... Siegel ..... Die Oberbürgermeisterin

## Präambel

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64.08 "Campus am Ziegelsee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## ÜBERSICHTSPLAN



## B-Plan Nr. 64.08 "Campus am Ziegelsee"