

# Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/1 "Hafen - Speicher"

## Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Text

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter. Zusätzlich eingefügt werden folgende **Festsetzungen**:

- Von der Baufläche 8 (SO Hotel) zur Baufläche 6 (WA) ist ein Verbindungsgang zwischen dem Hotel und dem südlich benachbarten Baukörper zulässig. Er kann in einer max. Breite von 2,0 m Erdgeschossig oder im ersten Obergeschoss oder in Tiefage ausgeführt werden.
- Die eingeschossig festgesetzten Gebäudeteile auf der Baufläche 8 (SO Hotel) dürfen eine Firsthöhe von 45,50 m ü. NN nicht überschreiten.
- Rücksprünge von der festgesetzten Baulinie an der Baufläche 6 sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- Als Nebenanlagen sind auf der Baufläche 6 je Grundstück nur ein Gartengerätehaus bis zu einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup>, ein Fahrradunterstand und eine Einhausung für Müllbehälter zulässig. Gartengerätehäuser sind nur an der von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksgrenze sowie in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Fahrradunterstände und Müllbehältereinhausungen nur an der straßenzugewandten Seite (Vorgarten). Nebenanlagen sind in gleichem Material wie die Hauptgebäude oder in Holz auszuführen. Diese Festsetzungen gelten nicht für Grundstücke, auf denen Wohngebäude mit mehr als 2 WE errichtet werden.
- Innerhalb der Baufläche 6 (WA) sind keine Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Stellplätze sind auf der Baufläche 9 (SO Hotel) auch oberirdisch zulässig.
- Auf der Baufläche 6 (WA) sind Stellplätze innerhalb der mit (a) bezeichneten Teilfläche nur abgesenkt in Carports oder Garagen, jeweils extensiv begrünt mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zulässig. Die Firsthöhe der Stellplatzeinhausung darf 41,50 m ü. NN nicht überschreiten.
- Oberirdische Stellplätze sind auf der Baufläche 6 (WA) entlang der Planstraße C 2 nur als offene Stellplätze zulässig, an der Südostecke der Baufläche 6 (5 Stp) auch in Carports. Garagen sind nicht zulässig.
- Auf der Baufläche 6 (WA) sind Gebäude auch in Mischausführung mit hellen Wandanteilen und rotem und rotbraunem Ziegel- und Klinkermauerwerk zulässig. Wandflächenanteile von bis zu 10 % der gesamten Gebäudeaußenfläche dürfen auch in anderen Farben oder Materialien gestaltet werden.
- Pultdächer mit Neigungen von weniger als 9 Grad sind von der festgesetzten Richtung des Dachanstrichs ausgenommen.
- Entlang der Lagerstraße, Speicherstraße, Planstraße C 2 und zur Planstraße C 1 sind Einfriedungen der Vorgärten nur als Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,90 m, bei Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Hafenpromenade hin sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
- Höhenlage von Gebäuden  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf auf der Baufläche 6 (WA) je Gebäudeeinheit (Reihenhausparzelle, etc.) max. 80 cm über dem mittleren Niveau der jeweils angrenzenden Erschließungsfläche liegen. Diese Festsetzung gilt nicht innerhalb der mit GFZ 1.4 festgesetzten Teilfläche. Aufgehoben wird für den Geltungsbereich der Planänderung die bisherige Festsetzung 8.6.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 0,4	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung z.B. Hotel	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. 0,9	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH 8,00m	max. zulässige Höhe der Dachtraufe in m	§ 16 (2) BauNVO
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baulinie	§ 23 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 16 (5) BauNVO
---	Baugrenze für Stellplätze u. Tiefgaragenanlagen	§ 16 (5) BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) 4, 11 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche, privat	
■	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
■	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
■	private Grünflächen, Vorgärten	
6. Bindung für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern		
●	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
—	Fahrtrecht für Notfall-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ersten Bebauungsplanänderung	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
8. Gestalterische Festsetzungen		§ 86 LBO M/V i.V.m. § 9 (4) BauGB
SO, FD	Satteldach, Flachdach	
0°-18°	Dachneigung	
●	Anpflanzung von Bäumen auf privaten Flächen in Verbindung mit gestalterischen Festsetzungen zur Stellplatzeingrünung	
II. KENNZEICHNUNG		§ 9 (5) 3 BauGB
1. Altlastenverdächtige Flächen		
■	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	
■	Farblager	
■	Aufschüttungsbereich mit PAK-Gehalten	
2. Schallschutz		§ 9 (1) 24 BauGB
■	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	
—	Lärmpegelbereich II	
—	Lärmpegelbereich III	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 (6) BauGB
■	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
---	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
■	Gebäudebestand	
■	Gebäudebestand künftig fortfallend	
■	zukünftig entfallender Baum	
---	Flurgrenze Bestand	
---	Flurstücksgrenze Bestand	
■	Flurstücksbezeichnung	
■	Mögliche Baugrundstücke (Nummerierung)	
■	Bushaltestelle	
■	vorgesehener Standort für Wertstoffcontainer	

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.91.01 / 1 „Hafen - Speicher“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) als Satzung:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen worden.  
Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planänderung betroffen sein können, sind mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Der Hauptausschuß hat am ..... den Entwurf der Planänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf der Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Sachverhalte vorgebracht worden.  
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Stadtvertretung hat die Begründung zur Bebauungsplanänderung gebilligt.
- Landeshauptstadt Schwerin .....  
Die Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt.  
Landeshauptstadt Schwerin .....  
Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust und die Landeshauptstadt Schwerin
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Landeshauptstadt Schwerin .....  
Die Oberbürgermeisterin
  - Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Planänderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsbüchlich 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 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Landeshauptstadt Schwerin .....  
Die Oberbürgermeisterin



## Übersichtsplan



## Bebauungsplan Nr. 09.91.01/1 "Hafen-Speicher"

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB  
M 1:1000 Stand: 11.01.11