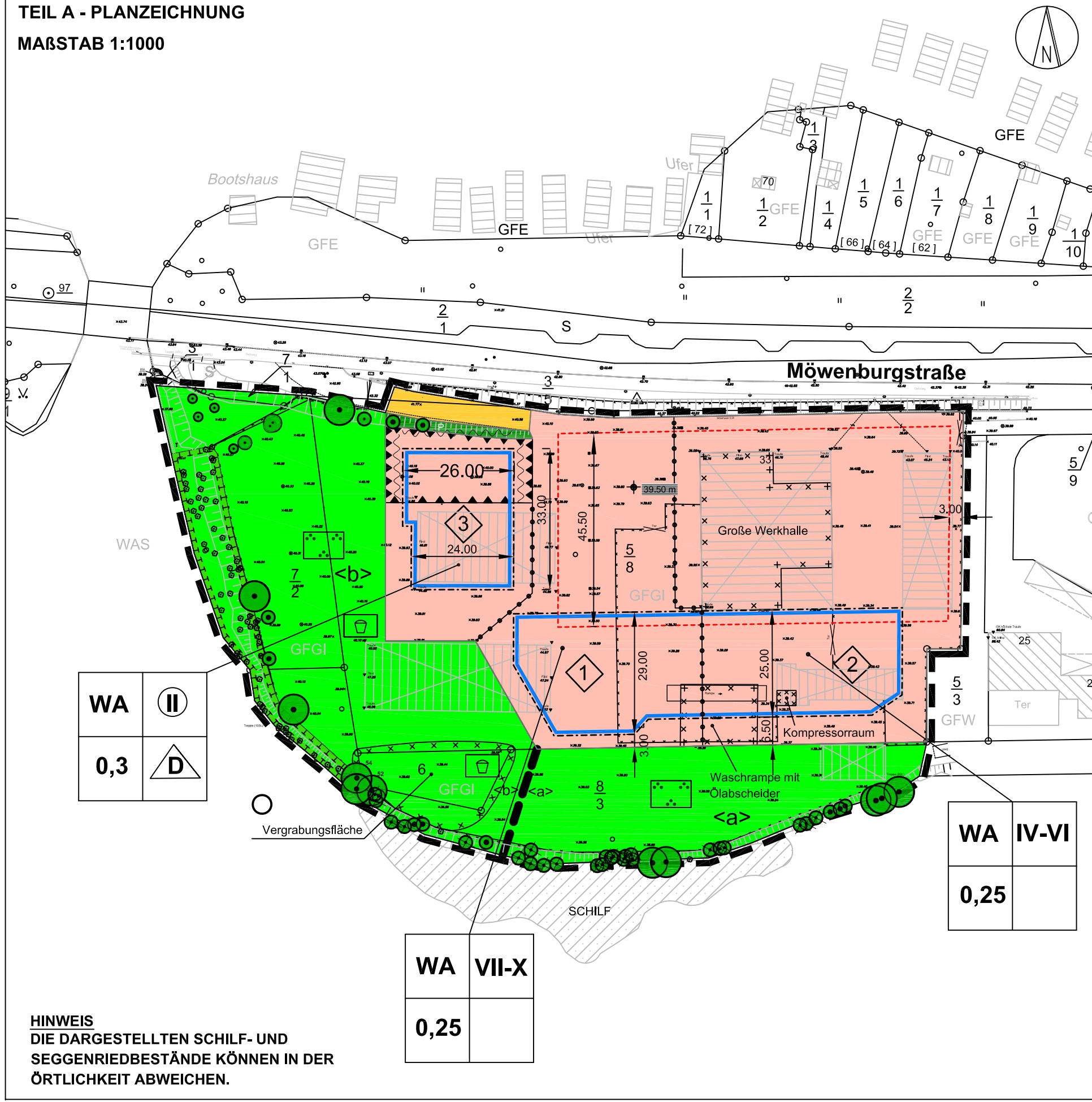


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.82.12 " NORDHAFENQUARTIER "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1:1000



HINWEIS
DIE DARGESTELLTEN SCHILF- UND
SEGGENRIEDBESTÄNDE KÖNNEN IN DER
ÖRTLICHKEIT ABWEICHEN.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
III-X Zahl der Vollgeschosse
als Mindest- und Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise

Baugrenzen
Doppelhaus

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, privat

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Teilflächen a und b (siehe T.F.5.1.1)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage

Spielplatz

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume

7. Immissionsschutz

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne
des BImSchG mit Angabe des Lärmpegelbereichs

8. Sonstige Planzeichen § 9 (1) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der
baulichen Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe
baulicher Anlagen in Meter über HN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

II. Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

1. Altlastenverdächtige Flächen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III. Darstellung ohne Normcharakter

Lärmpegelbereich III

Ordnungsnummer der Baufäche

zukünftig entfallende Gebäude

vorhandene Bäume

künftig entfallende Bäume

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Art der
Nutzung

Geschoss-
Zahl

GRZ

Bauweise

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zu-
lässig. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die Grundfläche sonstiger Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte GRZ auf der
Bauflächen 1 um bis zu 150% und auf der Baufläche 2 um max.100% überschreiten.

Feuerwehrfahrten mit erhöhtem Grünanteil (Rasengittersteinen, Schotterrasen,
Kunststoffwabenplatten, etc.) sind nicht als bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO
anzurechnen.

Für die Baufläche 1 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H.

Carports und eingeschossige Garagen, die in der für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Fläche errichtet werden, entfallen keine eigenen
Abstandsflächen. § 86 (1) LBauO M-V

In der öffentlichen Grünanlage sind bauliche Anlagen für artenschutzrechtliche Ausgleichs-
maßnahmen (Nistquartiere) zulässig. § 86 (1) LBauO M-V

3. Private Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren
Flächen sowie in der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind auch als Carports, Garagen oder als mehrgeschossiges
Parkdeck zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm § 9 (1) 24 BauGB

Alle dem ständigen Aufenthalt dienende Räume und insbesondere Schlafräume sind an
Gebäudefassaden anzuordnen, an denen der Lärmpegelbereich II nicht überschritten wird.

Zulässig sind solche Räume auch an Gebäudefassaden, für die der Lärmpegelbereich
III ausgewiesen ist, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen ist.

Zum Schutz vor Lärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III
für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-
Maße R_wres einzuhalten.

Lärmpegelbe- reich	*maßgebli- cher Außen- Lärmpegel*	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beher- bergungsstätten, Unterkunfts- räume und ähnliche	Bürosräume und ähnliches
dB(A)		erf. R _w res des Außenbauteiles in dB (A)	
III	61 bis 65	35	30

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schall-
schutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmenden
Lüftungen zu versehen, so dass die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres
des Gesamt-Außenbauteiles gewährleistet ist.

Nachweise zum passiven Schallschutz einschließlich etwaiger schalldämmender Lüftungen
sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu
DIN 4109 zu führen.

5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Maßnahmen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

5.1 Naturschutzrechtliche Festsetzungen, Artenschutz

5.1.1 Nistquartiere

Im Plangebiet sind 4 Fledermaus-Ganzjahresquartiere, 10 Quartiere für Nischenbrüter, 4
Quartiere für Höhlenbrüter sowie 35 Rauchschwalbenquartiere einzurichten.

5.1.2 Beleuchtung von Außenanlagen, Grundstücksfreiflächen und Ufergrünanlagen

Zur Ausleuchtung von privaten Grundstücksfreiflächen und Außenanlagen sowie der öffent-
lichen Grünanlagen sind ausschließlich Kaltlichtlampen zu verwenden.

5.2 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

5.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinder- spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege in einer Breite bis max. 3,50 m zu-
züglich sonstiger Aufenthaltseinrichtungen für die Öffentlichkeit und einzeln einge-
streute Spielgeräte im Sinne des beschriebenen Raumes zulässig.

Je 450 m² Grünfläche ist mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Baum mit einem
Stammumfang von mindestens 18/20 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m
zu pflanzen und mit einem Dreieck (60-100 cm) zu setzen.

Innerhalb der Teilfläche < a > sind mindestens 5 dieser Bäume zu pflanzen.

Im Wurzelbereich der Bäume sind mindestens 12 m² als offene Vegetationsfläche anzulegen.
In der festgesetzten Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen sind bestehende
Bäume und Ufergehölze unter Beachtung des parallelen Planungszels eher
gestalteten öffentlichen Grünfläche zu entwickeln.

5.3 Festsetzungen auf privaten Flächen

Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan.

5.3.1 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

Auf den WA- Bauflächen ist 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.

Mindestens 40% der Grundstücksgrenzen nach Osten, Süden und Westen sind mit Hecken
(Schnitt- oder freiwachsende Hecken) mit Arten der Pflanzliste zu begrünen.

5.3.2 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot strauchartige Ge-
holzgruppen aus Arten der Pflanzliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu
pflanzen.

5.3.3 Fassaden- und Dachbegrünung Garagen und Nebenanlagen

Die Wandflächen von Garagen sind auf mindestens einer Seite mit Kletter- und / oder
(1 Rankpflanze je 2 ffd. m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen.
Alternativ kann diese Wand vollständig durch Formsteine o.ä. als vertikaler Garten angelegt
werden. Dachflächen von Garagen und Carports sowie 70% der Dachfläche der Hauptbau-
körper auf Baufläche 3 sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut
einer Mindestdicke von 8 cm zu begrünen.

5.3.4 Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen sind zweiseitig durch
je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste in
mindestens 12 m² großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens
4 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Pflanzqualität zu gliedern.

Carports und Garagenanlagen sind in gleicher Weise nach längstens 6 Stellplätzen
durch je eine weitere Baumpflanzung zu gliedern.

Die Baumpflanzungen zwischen offenen Stellplätzen sind auch grundstücksseitig entlang
der Stellplatzanlage in zusammenhängenden privaten Grünflächen von mehr als 100 m²
zulässig.

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien,
(z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil)
auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen

§ 86 LBauO M-V i.V.m § 9 (4) BauGB

1. Dachneigung

In den WA- Gebieten sind nur flach geneigte Dächer zwischen 0° und 6° Neigung zulässig.
Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen bis max. 9° zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 1 darf eine Höhe von 33 m über dem
festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 2 darf eine Höhe von 20 m über dem
festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Firsthöhe des Gebäudes auf der Baufläche 3 darf eine Höhe von 7,5 m über dem
festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und
Fahrstuhlüberfahrten.

Auf den Bauflächen 1 und 2 gelten die Höhenfestsetzungen zudem nicht für Geländer von
Dachterrassen und überdachte Aufgänge zu den Dachterrassen. Von letzteren sind auf Bau-
fläche 1 max.1 Aufgang und auf Baufläche 2 max. 2 Aufgänge je Gebäude zulässig.
Diese Aufgänge werden nicht auf die zulässige Geschosshöhe angerechnet.

3. Einfriedungen

An der Nordwestecke von Baufläche 3 sind freiwachsende Hecken als Einfriedung ohne
Höhenbegrenzung zulässig.

III. Hinweise

Nachweis zur Oberbodenqualität

Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungs-
gebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels der Analyse von repräsentativen
Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der
Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten
werden.

Grundwasserförderung und Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die
Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der
Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeverorgungsgebiet.

Altlasten

Weitere punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist
beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausga-
sungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung
und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Umweltamt)
zu informieren.

Bodendenkmale

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
Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu
erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigen-
tümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung er-
lischt 5 Werktage nach der Anzeige.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt, wer vorsätzlich oder
fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungs festsetzungen dieses Planes
unter II. verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses
vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses ist am im Stadtanzeiger erfolgt.

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

Eine 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. 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 der Begründung haben in der
Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,
dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben 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 Vermessungs- und Katasterbehörde
für den Landkreis Ludwigslust- Parchim
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 gebilligt.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

4.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den
textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgelegt.

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 Erföschen von Entschädigungs-
ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, Siegel Die Oberbürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung
vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der
derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landes-
hauptstadt Schwerin am den Bebauungsplan Nr. 82.12
"Nordhafenquartier" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.



ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 82.12 "Nordhafenquartier"