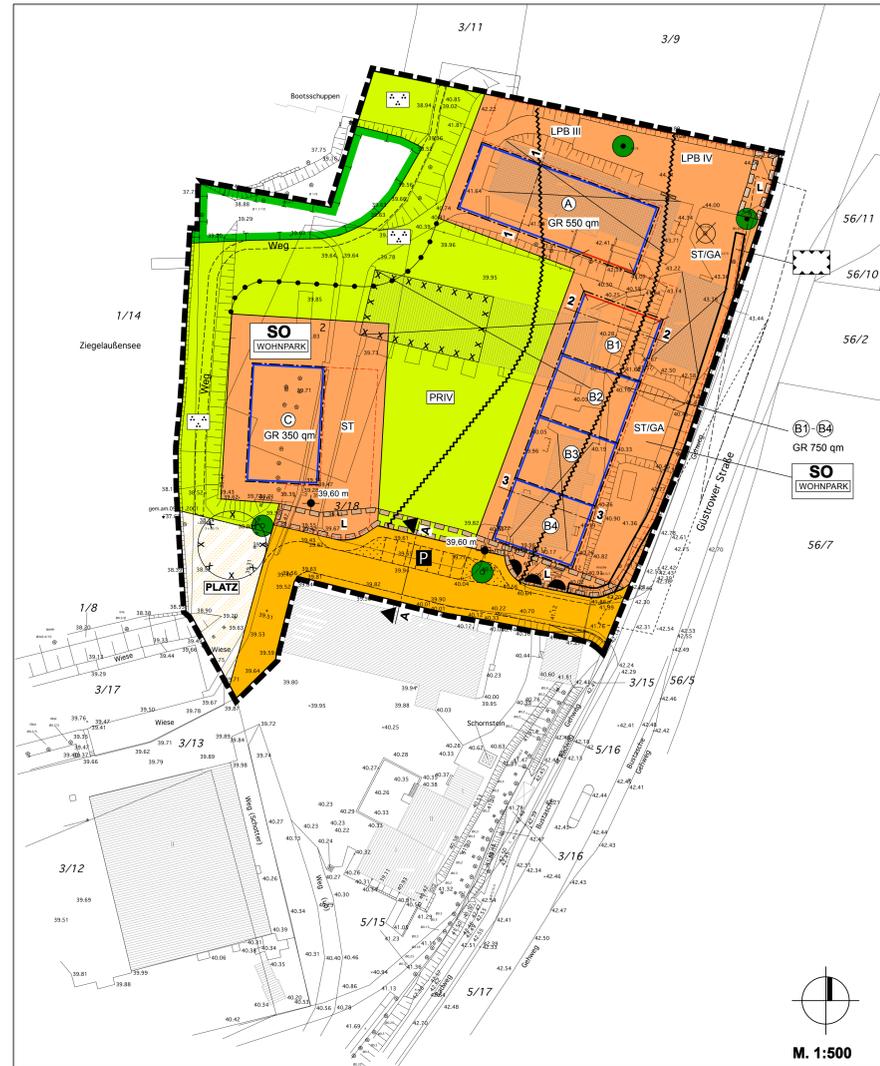


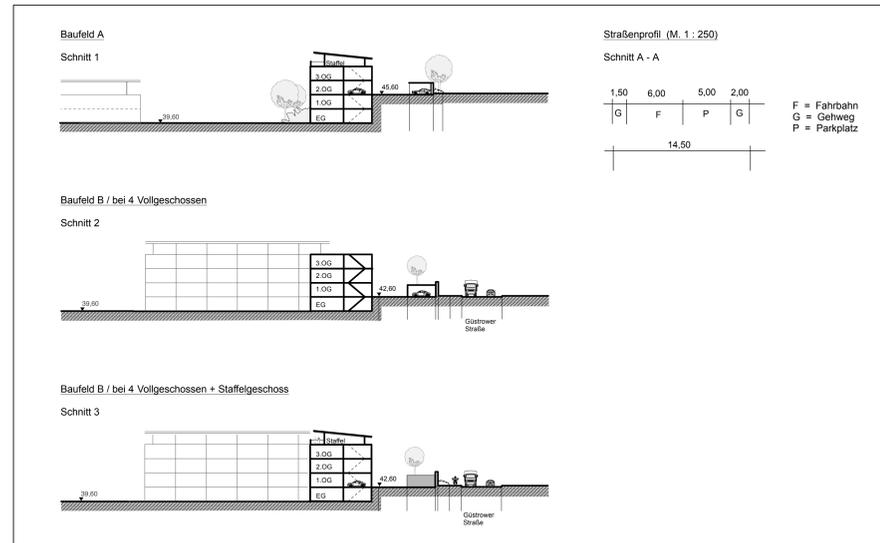
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHN-PARK AM WERDERKANAL - NORD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1:500

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Sonstiges Sondergebiet -Wohnpark-
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO)	GR 750 qm Grundfläche mit Flächenangabe in Quadratmeter 39.60 m Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN
3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	Baugrenzen Baulinie
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	ST/GA Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ST Flächen für Stellplätze
5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 (4) BauGB)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -PLATZ- Öffentliche Parkfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	Grünflächen öffentliche Grünfläche / Parkanlage private Grünfläche / Parkanlage
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)	Fläche für Lärmschutzwand Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)	anzupflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB anzu erhaltende Bäume § 9 (1) 25b BauGB
11. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
12. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)	Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
13. Darstellungen ohne Normcharakter	künftig fortfallende Gebäude Baufeldkennzeichnung Geländehöhe Darstellung Gebäudeschnitt Uferweg Sichtfelder Baum, künftig fortfallend Trennung Baulinie/Baugrenze Straßeneinteilung / Straßenbegleitgrün

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet "Wohnpark" dient vorwiegend dem Wohnen. Es dient auch der Unterbringung von Einrichtungen, die touristischen Zwecken dienen und die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 11 (1) und 2) BauNVO)

In den Baufeldern A und B sind zulässig:
a) Wohnungen
b) Ferienwohnungen
c) Räume für freie Berufe

In dem Baufeld C sind zulässig:
a) Ferienwohnungen
b) Service- und Dienstleistungseinrichtungen, die den touristischen Zwecken dienen
c) Schank- und Speisewirtschaften
d) Sanitäreinrichtungen
e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem im selben Gebäude ansässigen Betrieb zugeordnet sind

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.1 In den Baufeldern A, B und C darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhe von 39,60 m bis 40,60 m über NN nicht unter- bzw. überschreiten. Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fertigfußbodens die Höhe von 40,60 m überschreiten, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung führt.
2.2 Im Baufeld A ist eine Firsthöhe / Oberkante von 16 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld B1 und B3 ist eine Firsthöhe / Oberkante von 13 m als Höchstmaß und im Baufeld B2 und B4 von 16 m als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Im Baufeld C ist eine Firsthöhe / Oberkante von 10 m als Höchstmaß über den festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Von den jeweiligen Firsthöhen / Oberkanten können Abweichungen für technisch notwendige Dachaufbauten im erforderlichen Ausmaß zugelassen werden. (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

2.3 Die Grundfläche der obersten Geschosse der Gebäude in den Baufeldern A und C darf höchstens 70 v.H. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. In den Baufeldern B2 und B4 darf die Grundfläche dieser Gebäudeabschnitte 70 v.H. der Grundfläche der darunter liegenden Geschosse, gemessen innerhalb der Baufelder B2 und B4, betragen.

2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO bis zu 100 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
3.1 Abweichend von der offenen Bauweise ist im Baufeld B eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig, mindestens ist aber eine Gebäudelänge von 50 m zu errichten. Die Bauliefe darf 15 m nicht überschreiten. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Von der Baulinie im Baufeld A darf das Gebäude um 2 m als Höchstmaß zurücktreten. (§ 23 (2) S. 3 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (1) 2 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB (Flächen für Stellplätze usw.) zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
5.1 Innerhalb der Fläche für eine Lärmschutzwand ist eine geschlossene Wand mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Eine geschlossene Kombination von Lärmschutzwand und Garagenwänden ist zulässig. Das Schalldämm-Maß der Garagenwand muss dem Lärmpegel entsprechen. Die Mindestanforderung der Luftschalldämmung für die Lärmschutz-/ Garagenwand muss 24 dB betragen. Der Abstand zum öffentlichen Gehweg muss mindestens 1,20 m betragen.
5.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109: Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Übernachtungsräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
R_{w,ext} = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
R_{w,ext} = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle -Straßenverkehr- abgewandene Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.
In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite besteht.
Balkone und Terrassen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind, wenn sie nicht verglast werden, auf der Süd- und Westseite der zulässigen Gebäude anzuordnen.

II GRÜNDORDERISCHER FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB ist ein standortgerechter Ufergehölzsaum zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zu beräumen und nach Bedarf einmal zu mähen. Anschließend ist die Fläche der selbstständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Zur etwaigen Neupflanzung sind nur heimische und standortgerechte Arten zulässig.

2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen, so dass sich eine artenreiche und naturnahe Langgraswiese entwickelt. Nördlich der privaten Grünfläche können auf der öffentlichen Grünfläche einzelne Neupflanzungen mit Bäumen der Art Salix alba 'Limpde' (Kegel-Silberweide) oder Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) mit der Pflanzqualität HmB 3xv 18/20 cm STU erfolgen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Die anzupflanzenden, festgesetzten Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

4. Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB
Die nachstehende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur- und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet:
Auf dem Flurstück 201 der Flur 1 der Gemarkung Neumühle sind entlang der Zufahrt von der Neumühler Straße zum Südufer des Lankower Sees 17 Einzelbäume zu pflanzen. Pflanzungsverwendung: Sorbus intermedia -Schwedische Mehlbeere; Pflanzqualität: HmB 3xv 16/18 cm STU.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. der BauO M-V)

1.1 Dächer sind als Flachdach oder als Putz- oder Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 15° zu gestalten.
1.2 Sichtschutzwände sind in Holz oder mit dem selben Fassadenmaterial und der selben Fassadenfarbgebung des Hauptgebäudes zu gestalten.
1.3 Einfriedungen entlang festgesetzter öffentlicher und privater Grünflächen und innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen zulässig, zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ufergehölzsaum) nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m. Nur an der Westseite von Baufeld A ist diese auch als freiwachsende Hecke ohne Höhenbegrenzung zulässig.
Zur privaten Grünfläche können Einfriedungen als Mäueren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im Material der Fassade des zugehörigen Hauptgebäudes ausgeführt sind.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der geltenden Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67.11 "Wohnpark am Werderkanal - Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom aufgestellt. Die ortsübliche 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 BauGB 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 ortsüblich 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 Einwendungen 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

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

Schwerin, den Siegel
..... Die Oberbürgermeisterin

HINWEISE

1. Munitionsfunde
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
3. 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 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.
4. 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.



ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 67.11 "WOHN-PARK AM WERDERKANAL - NORD"

ENTWURF