SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.91.01 / 3 „HAFEN / GÜSTROWER STRASSE“

TEIL A: PLANZEICHNUNG

HINWEIS: Ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde mit dem B-Plan Nr. 64.08 "Campus am Ziegelsee" und dem B-Plan Nr. 83.13 "Erweiterung Hanse-Center" überplant.

Zeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sondergebiet (mit Festsetzung der Zweckbestimmung)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- IV — Anzahl der Vollgeschosse, maximal
- II - III — Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- GRZ 0,45 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,60 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o — Geschlossene Bauweise
- E — Baugrenze
- BL — Baulinie
- Durchgang ... *lichte Höhe • l.H.*

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Grünstreifen Straßenverkehrsstraße
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB) hier: Anrampungsbereiche
- FSB — geplante Höhenlage der Straße (§ 9 (2) BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- SP — Zweckbestimmung: Öffentlicher Spielplatz
- Private Grünfläche
- zu erhaltender Baumbestand (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- anzupflanzender Baum (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Abfall (hier: Wertstoffsammelcontainer)

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- ≤ 20° — einzuhaltende Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung der (privaten) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand
- III — Lärmpegelbereich III
- IV — Lärmpegelbereich IV
- V — Lärmpegelbereich V
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- GFL — Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zur Baufläche 1 (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) Die Baufläche 1 wird begrenzt durch die öffentlichen Verkehrsflächen und den Plangebietsgrenzen
- 0,6 — Höchstmaß für die Breite von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN (§9 (5) BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 1 — Numerierung der kontaminierten Flächen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER bzw. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach § 9 (6) BauGB

- Flurstücksgrenzen
- 27/4 — Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- zukünftig entfallende Bebauung
- vorhandene Geländehöhen
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Baumbestand, zukünftig entfallend
- Baumumwerfung (vgl. Bestandsaufnahme / Grünordnungsplan)
- H — bestehende Buchstabestelle
- 1 — vorhandene Trafostation bzw. Kabelverteiler
- 2 — vorhandene Elektroleitung
- Anschlussmast — geplante Anlieferzone
- RRB — gelantes unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken
- 1 — Ordnungsnummer der Bauflächen (Nr. 1, 2, 4 - 9; Nr. 3 entfällt)

Die redaktionellen Ergänzungen zur Erfüllung von Auflagen sind in dunkelblauer Farbe gekennzeichnet.

Siegel (Oberbürgermeister)

VERMESSUNGSBÜRO BLUM
Dipl.-Ing. Karl-Ferdi Blum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Alexander-Schwerin-Straße 1
19073 Pampow b. Schwerin

KVS - Nr.	Standortbezeichnung, Lage und ehemalige Nutzung	sanierungsrelevante Schadstoffgruppen
1	altes Abwassersystem	Mineralöl, Monoaromaten, Schwermetalle
2	ehemaliges Kohlenlager	Mineralöl, Arsen, Blei
4	ehemalige Waschtrampe	Mineralöl
5	ehemaliger Tankstellenstandort TS 1	Mineralöl, Monoaromaten, Blei
6b	Tankstelle TS 2	Mineralöl, Monoaromaten, Arsen
7	ehemaliges Ölbindemittelbecken	Mineralöl
8	oberflächiges Verschmutzungen des Bodens mit Mineralöl	Mineralöl, Blei, Cadmium, Zink
10	unbefestigter Garagenboden	Mineralöl
11	ehemalige Wehrmachtsfäkaliestelle	Mineralöl, Monoaromaten,
17	Altölfarm	Mineralöl
19	altes Abwassersystem mit Benzinabscheidern	Mineralöl, Monoaromaten, Schwermetalle

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Leitungen der DeutschenTelekom AG, die bestandsmäßig nicht erfaßt sind. Die Hauptstrassen verlaufen entlang der Güstrower Straße im öffentlichen Straßenraum.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die maximale Verkaufsfläche im Eridgeschoß des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ beträgt 2.600 m². Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Nahrungs- und Genußmittel insgesamt bis maximal 1.850 m² Verkaufsfläche, davon je Betriebsstätte bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zusätzlich eines branchenüblichen Non-Food-Anteiles bis zu 25 % dieser Fläche,
- ein Drogeriemarkt in einer eigenständigen Betriebsstätte bis maximal 200 m² Verkaufsfläche,
- Textilien in einer eigenständigen Betriebsstätte bis maximal 200 m² Verkaufsfläche,
- der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe des Dienstleistungsbereiches,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe bis maximal 100 m² Verkaufsfläche.

Ausgeschlossen sind in diesen Läden folgende innenstadtrelevante Sortimente: Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck, Foto / Optik, Kunstgewerbe, Parfümeriewaren, Hausrat/Haushaltswaren / Glas / Porzellan, Elektrowaren / HiFi, Fahrräder, Bücher, Spielwaren / Sportartikel, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

Darüber-hinaus sind im Eridgeschoß Schank- und Speisewirtschaften, Büroräume und Praxen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den Obergeschossen sind nur Büroräume, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig (§ 11 BauNVO).

1.2 Im Sondergebiet „Tankstelle“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Bereich der Baufläche 7 alle für das Betanken von Kraftfahrzeugen notwendigen Einrichtungen sowie Waschanlage und Tankstellenshop bis maximal 180 m² Verkaufsfläche.

Ferner im Bereich der Baufläche 6:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Verkaufsflächen für Autozubehör / Fahrradhandel / sonstige Fahrzeugtechnik,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Bürogebäude.

1.3 Im festgesetzten Mischgebiet sind zulässig:

- Bürogebäude,
- Wohngebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen in Punkt 6.2.1 der textlichen Festsetzungen.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsziffer 1 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsziffer 2 sind Läden sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

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

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen entsprechend § 19 (4) BauNVO um 60 % ist auf allen Bauflächen zulässig.

In den Sondergebieten ist auf den Bauflächen 5 und 7 eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 80 % zulässig. Im Sondergebiet „Tankstelle“ kann eine weitere Überschreitung nur für die Baufläche 7 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieses durch betriebliche Gründe erforderlich ist (§ 19 (4) Satz 3).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 In der für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ festgesetzten geschlossenen Bauweise darf die Länge des Baukörpers 100 m (ohne Anrechnung ggf. erforderlicher Einfriedungen) nicht überschreiten (§ 22 (4) BauNVO).

3.2 Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ist an der zur Güstrower Straße orientierten Gebäudelängsseite in den Obergeschossen ein Vorsprung um mindestens 2 m auf 10 m Länge nachzuweisen. Das Hervortreten von Gebäudeteilen bis zu 8 m ist auf einer Länge von maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

3.3 Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind im Eridgeschoß überdachte, geschlossene Vorbauten, die über die baulinie Baugrenze hervorstreten, bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 50 m² zulässig (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

3.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Passage in der Baufläche 5 darf in ihrer Lage ausnahmsweise, wenn betriebliche Gründe oder Grundrißgestaltung dies erfordern, um 20 m verändert werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 In der Baufläche 1 sind Stellplätze nur im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage sowie in Tiefgaragen zulässig. Als Stellplatzanlage ist auch eine Parkpalette mit 2 Ebenen zulässig.

4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Blockinnenbereiche der Bauflächen 2 - 4 sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Je vollendeter 5 m Hausbreite ist im Bereich der Baufläche 6 für einen Fassadenanteil von maximal 20 % zulässig.

4.3 Im Bereich der Baufläche 9 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

5.1 Baumpflanzungen

Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (Stammumfang 18/20 cm für großkronige und 14/16 cm für kleinkronige, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu verwenden.

Bei ersatzweisgelenden Pflanzungen in wassergebundenen Decken sind Pflanzgrößen von 18/18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen zulässig.

Gehölzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Im Planstraßen A und B ist beidseitig ein mindestens 2 m breiter, durchgängiger Pflanzstreifen niveaugleich mit dem Gehweg anzulegen und mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Die wassergebundenen Decken sind statisch zu verdichten und mit einer standortgerechten Saatmischung (Rasenmischung für trockene, magere Standorte) einzusäen (Initialsaat). Innerhalb der Pflanzstreifen sind durchgängige Baumreihen mit Eschen im Abstand von 8 m zu pflanzen.

An einseitig an den Quartierpark grenzenden Straßenabschnitten sind Gehweg und Pflanzstreifen entsprechend innerhalb des Quartierparks anzulegen.

Für Grundstückszufahrten in den Sondergebieten „Nahversorgungszentrum“ und „Tankstelle“, sowie zum Mischgebiet und für Tiefgaragenzufahrten können die Pflanzstreifen bis zu einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden. Die höchstzulässige Breite von Einzelgrundstückszufahrten im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit weniger als 1000 m² Grundstücksgröße beträgt 3,00 m. Bäume sind im Bereiche von Grundstückszufahrten mit einem punktuellen Anfahrschutz zu versehen.

Zu erhaltende Bäume im Bereich der Planstraße C sind mit einer offenen Baumscheibe, die mindestens 10 m² groß ist, zu versehen und mit punktuellem Anfahrschutz zu sichern. Für eine Abdeckung der Baumscheibe in Größe der jeweiligen Kronentraufe ist nur die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zulässig.

5.3 Festsetzungen auf privaten Flächen

Ein Anteil von mindestens 10 % der Baugrundstücke ist unter Anrechnung der festgesetzten Gehölzstreifen und privater Grünflächen zu begrünen. Bei Grundstücken bis zu 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, je weitere angefangene 500 m² ebenfalls mindestens ein Laubbaum. Bei Grundstücken mit weniger als 500 m² ist ein kleinkroniger Laubbaum zulässig.

Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ist entlang der Grenze zwischen öffentlicher und privater Fläche am östlichen und südlichen Rand ein Pflanzstreifen anzulegen.

5.4 Festsetzungen auf privaten Flächen / oberirdischen Stellplatzanlagen

Nach jedem 4. Stellplatz ist auf privaten Stellplatzanlagen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind zwischen den Stellplätzen durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Bei Einzelpflanzungen sind Bäumen schelben von mindestens 12 m² anzulegen und mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

5.5 Festsetzungen auf privaten Flächen / Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind dauerhaft mit vegetationsfähigem Boden zu überdecken. Die Bodenüberdeckung muß mindestens 0,60 m, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 0,80 m betragen. Die Ausdehnung der Überdeckung für Baumpflanzungen bemißt sich nach dem baumartspezifischen Kronendurchmesser + 1,0 m. Die Dächer sind mindestens zu 50 % mit standortgerechten einheimischen Sträuchern (Pflanzabstand 1 x 2 m, Höhe 60 - 100 cm) und Bäumen (Pflanzqualität s. 5.1) zu begrünen. Dabei ist auf je 100 m² Tiefgaragenfläche mindestens 1 fachwüchsiger Baum (z.B. Birke, Weide) zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung der erforderlichen Bäume außerhalb der Tiefgaragenfläche auf dem Grundstück. In diesem Fall sind großkronige, tiefwurzelnde Bäume (z.B. Esche, Eiche, Linde) zu verwenden.

5.6 Festsetzungen auf privaten Flächen / Sondergebiet „Tankstelle“ - Mischgebiet

Zwischen dem Sondergebiet „Tankstelle“ und dem Mischgebiet ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit einer kombinierten Baum-Strauchpflanzung zu bepflanzen. Einheimische Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 2 m) sind zweireihig, abwechselnd mit großkronigen Großbäumen (Pflanzabstand 12 m) in den Streifen zu pflanzen.

Wenn im Sondergebiet „Tankstelle“ Lärmschutzwände errichtet werden, entfällt die Anlage der kombinierten Baum-Strauchpflanzung. Statt dessen sind vorder- und rückseitig der Wände je 3 m breite Pflanzstreifen anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Straucharten (Pflanzabstand 2 m) sowie mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Heckenkirsche, Glycine oder Knöterich) im Abstand von höchstens 2,0 m zu bepflanzen und je nach Pflanzenart mit geeigneten Rankhilfen zu versehen.

Der Pflanzstreifen an der Südgrenze des Mischgebietes ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen und mit großkronigen Bäumen im Abstand von 6 m zu bepflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Verkehrslärm

6.1.1 Im Bereich von Lärmpegelbereich IV und höher sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

Zu Wohnungen gehörende Schlaf- und Kinderzimmer sind zu Gebäudefronten mit dem Lärmpegelbereich kleiner III zu orientieren. Ausnahmsweise sind solche Räume auch im Lärmpegelbereich III zulässig, wenn entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen wird.

6.1.2 Für alle dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern die Räume in den Lärmpegelbereichen III - V liegen.

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume u.ä.
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

6.1.3 Die Nordseite der für die Bauflache 1 festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist bis zur Höhe von mindestens 1,50 m über Oberkante der obersten Parkebene zu mindestens 80 % zu schließen.

6.2 Schutz vor gewerblichem Lärm

6.2.1 Grundrißgestaltung

Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sind nicht zulässig:

- an der Südseite und im südlichen Teil der Ostseite des Nahversorgungszentrums, sofern deren Abstand vom Grundstück der Bauflächen 6 und 7 weniger als 40 m beträgt;
- an der Nordseite der Gebäude auf Bauflache 8,

6.2.2 Anlieferbereiche im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Die Anlieferzone an der südlichen Gebäudestirnseite ist mit einem mindestens 4 m hohen Lärmschutzdach zu versehen, wenn oberhalb der Anlieferzone Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet sind. Das Dach ist am Baukörper dicht anzuschließen und darf keine Öffnungen oder Undichtigkeiten aufweisen, seine flächenbezogene Masse muß mindestens 10 kg/m² betragen.

Die Anlieferzone an der nördlichen Gebäudestirnseite ist einzuhausen.

6.2.3 Lärmschutzwände im Sondergebiet „Tankstelle“

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmschutzwände dürfen keine Öffnungen oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² haben.

Sofern auf der Baufläche 8 Gebäude errichtet werden, soll in diesen Bereichen die Lärmschutzwand entfallen. Die Gebäudeseitenwände sind die verbleibenden Teile der Lärmschutzwand entweder mit dem Baukörper zu verbinden oder mindestens 2 m lange Überlappungsbereiche zu gewährleisten.

Auf die Lärmschutzwände kann ausnahmsweise ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn durch eine Lärmuntersuchung nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet (Baufläche 4) sowie südlich des Plangebietsgebietes eingehalten werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Für Bäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mindestens 2,00 m festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) - (5) LBauO M-V)

9.1 Die Außenwandflächen im Bereich der Bauflächen 1 - 4, 6 und 8 sind als Putzfläche oder helle Mauerwerksfläche auszubilden. Fassadenanstriche sind in hellen Farbtönen (Summe des Schwarz-Buntanteiles nach den Natural-Color-System [NCS-System] ≤ 25 %) auszuführen. Andere Materialien und dunklere Farbtöne sind im Bereich der Baufläche 6 für einen Fassadenanteil von maximal 20 % zulässig.

9.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte eidgeschossige Durchgang auf der Baufläche 9 ist so zu gestalten, daß von der Straße aus eine Blickverbindung zum Quartierpark ermöglicht wird. Zur Straße hin muß die Öffnungsweite mindestens 20 m² betragen. Sie können über eine Höhe von ein oder zwei Geschossen angelegt werden.

Der Verschließung des Durchganges um bis zu 15 m kann ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn dies die Grundrißgestaltung der Gebäude erfordert. Zusätzliche überbaute Durchfahrge sind zulässig.

9.3 Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen ist im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ auf mindestens 50 % der Stellplatzfläche – in allen anderen Sondergebieten auf 100 % der Stellplatzfläche – Pflaster mit Rasenfuge (20 % Fugenanteil) zu verwenden. Zufahrten und Fahrgassen, wie Planvorn ausgenommen, in allen sonstigen Gebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässiger Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflasterfächern mit Rasenfuge) anzulegen.

9.4 Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Heckenkirsche, Glycine oder Knöterich) im Abstand von höchstens 2,0 m dauerhaft zu begrünen und je nach Pflanzenart mit geeigneten Rankhilfen zu versehen. Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ist ein Pflanzabstand von 4,0 m ausreichend.

9.5 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen:

- entlang der Verlängerung des Kraniweges sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
- entlang der Speicherstraße sind nichtfixierte Gebäudegruppen und Masse mit bis 20 cm Höhe als Abgrenzung zulässig.
- entlang der Planstraßen A, B und C und der Güstrower Straße sind Hecken bis 1,2 m Höhe oder sonstige Einfriedungen bis 0,9 m Höhe zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz der Fauna (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung / Minimierung negativer Auswirkungen von Lichtmissionen auf nachtaktive Insektenarten sind für die Beleuchtung aller Außenanlagen Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Immissionsschutz

2.1 Im Falle der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf der Baufläche 6, für den mit Lärmemissionen zu rechnen ist, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Lärmuntersuchung vorzulegen, in welcher nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden bzw. in der entsprechende Schallschutzmaßnahmen bestimmt sind.

2.2 Ist eine Anlieferung für das Nahversorgungszentrum in der Zeit von 19.00 - 07.00 Uhr beabsichtigt, ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gutachtlich nachzuweisen.

3. Abfallentsorgung

Entsprechend der Satzung über die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll vom 22.03.1995 sind auf den Grundstücken Behälterstellplätze für Hausmüll und Bioabfall vorzusehen.

4. Fernwärme

Das Planungsgebiet ist gemäß Satzung der Stadt Schwerin als Fernwärmevorranggebiet eingestuft.

5. Altlasten

Zum Ausschluß von Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen werden innerhalb der Altlastenflächen in der Baugenehmigung Anforderungen an die Sanierung und die Sanierungsüberwachung beauftragt.

6. Bodenschutz

Beim Aufbringen von Füllmaterial zur Höhenregulierung sind die gesetzlichen Anforderungen an die Bodengüte zu beachten (LAGA, Brandenburger Liste bei sensiblen Nutzungen).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am ..... erfolgt.

Schwerin, den ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB mit Anfrage vom 15.03.1997 ..... beteiligt worden.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~in Form einer Bürgerversammlung~~ durch ~~Auflegung des Bauleitplanentwurfes mit Begründung vom ..... durchgeführt worden.~~

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 07.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 21.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.1997 bis 07.05.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.03.1997 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 19.08.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt.

Schwerin, den 15.11.1997 (Siegel) (Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes)

8. Die Stadtvertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.1997 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.09.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 12.09.1997 gebilligt.

Schwerin, den 21.10.1997 (Siegel) (Oberbürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB am 03.02.1998 Az.VIII 230a-512.13-DL001 (09.91.01/3) ..... von der höheren Verwaltungsbehörde - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt worden.

Schwerin, den 16.03.1998 (Siegel) (Oberbürgermeister)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Schwerin, den ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

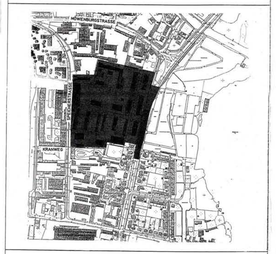
Schwerin, den 16.03.1998 (Siegel) (Oberbürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.03.1998 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 ~~Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB~~) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.03.1998 in Kraft getreten.

Schwerin, den 6.5.1998 (Siegel) (Oberbürgermeister)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert am 23.11.94 (BGBl. I Seiten 3486, 3489) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.94 (GVOBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 12.09.1997 ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 „Hafen / Güstrower Straße“ für die Gebiet östlich der Speicherstraße, westlich der Güstrower Straße und nördlich des verlängerten Kraneweg bis zu den Grenzen der Flurstücke 38/3, 38/2, 31/2, 30/1, 29/1 und 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 3
„Hafen / Güstrower Straße“
für das Gebiet zwischen Speicherstraße, Güstrower Straße, Verlängerung des Kraneweg und den Grenzen der Flurstücke 38/3, 38/2, 31/2, 30/1, 29/1 und 28

Kopie aus 2594
Dipl.-Ing. Karl-Ferdi Blum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand:	Maßstab:
18.08.1997	1 : 500