SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 " Speicherstraße / Lagerstraße "

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

FD — Flachdach
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
St — Zweckbestimmung Stellplätze
M — Zweckbestimmung Behältersandplätze für die Entsorgung von Hausmüll, Leichtverpackung und Altpapier
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - öffentlich (Straßenbegleitgrün)
Grünflächen - privat
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Regenwasserauffangbecken

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen
Anpflanzung Hecken/ Sträucher

II. KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden z.T. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung von Flächen die den Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr dienen

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
4/19 — Flurstücksnummern
10,75 — Vermaßung in Metern
Bezugspunkt ÖK Straßenfläche ü. HN

Allfassenverdachtsflächen

K — Kfz-Waschplatz
TS — Trieb- und Schmierstofflager
WM — Werkstatt mit Montagegruben
W — Werkstatt und Garagen
A — Abfallablagerung von Teerpappen
T — ehem. Trafostandort

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Anzahl Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB und §§ 4, 13 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 In den Baufeldern S1 und S2 sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, zulässig (gemäß §9 Abs.1 Nr.7 BauGB).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile oder Aufbauschächte unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die garnittelte Höhe der grundstücksnächsten Verkehrsfläche.
Für 3-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 11,00 m über Oberkante Gelände (OKG).
Für 4-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 14,50 m über OKG.
Für 5-geschossige Gebäude gilt eine maximale Höhe von 17,50 m über OKG.

2.2 Ausschluss von Dachterrassen
Eine Nutzung der Dächer der 4- und 5-geschossigen Gebäude für Dachterrassen ist ausgeschlossen. Flache Dachausstiege zum Zwecke der Wartung sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenze
Untergeordnete Gebäudeteile (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Windfangtüren, Erker, Balkone, Überdachungen, Treppen und Zufahrten zu Tiefgaragen bis zu einer Tiefe von 1,70m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.2 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zum Wert 0,7 überschritten werden. Die wasserdurchlässigen Aufsteh- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

3.3 Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradabstellboxen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. In den Baufeldern SH1 und SH2 sind Nebenanlagen mit max. 8m² pro Wohneinheit zulässig.

3.4 Die notwendigen privaten Stellplätze oder Garagen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird straßenbegleitend zur Speicher- und zur Lagerstraße der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III umfasst alle Wohn- und Büroräume welche mit mindestens einem Raum- bzw. Dachfenste an die Speicher- bzw. Lagerstraße angrenzen. Alle sonstigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich II.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile der Gebäude (Wand, Fenster, Dach, etc.) die resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kniestöcken sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel"	Wohnungen	Bürоräume
	dB(A)	R' w, res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

4.3 Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem, dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden, Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die vorhandenen geschützten Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

5.2 Anlage einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die 256 m² große extensive Wiese ist mit mindestens 6 heimischen, standortgerechten großkronigen Bäumen als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzung von 40 einheimischen Bäume (StU 18-20 cm) sowie 11 Obst-Hochstämme (StU 14/16 cm) aus der Pflanzliste der Begründung, davon 8 öffentlichen Straßenbäume. Die anderen Bäume sind auf den öffentlichen Plätzen und auf privaten Grünflächen zu setzen. Auf den privaten Grünflächen ist eine eine Bepflanzung von Blumenwiesen vorzunehmen.

5.4 Dachbegrünung
Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossenu bepflanzen

6. Altlasten / Bodenschutz

6.1 Werden bei den Erdarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Altablagerungsbunden), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 BbodSchG M-V unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 BbodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünftägtausend Euro geahndet werden kann.

6.2 Für den Grundstückseigentümer, den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und denjenigen, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, besteht gemäß § 7 BbodSchG eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

6.3 Die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der DIN 18915 und 19731 bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten sind einzuhalten. Auf die Vollzughilfe zu §12 BBodSchV der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2002) wird verwiesen.

HINWEISE :

A Fernwärmeversorgung
Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet. Es gelten der Anschluss- und Benutzungszwang nach den §§5 und 6 der Satzung über die öffentlichen Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin (Fernwärmesatzung).

B Artenschutz
Gemäß Ergebnisbericht (AFB vom 08.08.2019 - zur Untersuchung und Bewertung von Gebäuden/Umwelt als Lebens- und Fortpflanzungsstätte geschützter Tierarten/Kompensationsplanung):
FCS-1: Entzäunung von 5 Feldern - Gabionen
H = 1,00 m, B = 1,00 m, L = gesamt 46,50 m (gesamt Fläche 46,50 m²)
FCS-2: Ausgleichsmaßnahmen von 51 Stück einheimischen Arten
Hochstamm - Bäume
(40 Stück StU 18 / 20 cm und 11 Stück StU 14 / 16 cm)
FCS-3: Ausgleichsmaßnahmen von einheimischen Arten
Sträucher / Hecke
Es ist die Anpflanzung einer 2reihig versetzt gepflanzten Treiwachsende Hecke aus Sträuchern und Überhältern" innerhalb von Streifen mit einer Breite von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 143 m (A= 286,00m²) vorgesehen.
FCS- 4: Ausgleichsmaßnahmen Gestaltungs- / Schnitthecken
Die Anpflanzung von 653 m² Schnitt- bzw. niedrige Laubgehölzhecken soll als ökologische Zwischenbegrenzung zwischen den verschiedenen Gebäuden und Nutzungsbereichen dienen.
FCS- 5: Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel
an Fassaden von 11 Mehrfamilien- und Reihenhäusern
FCS - 5 A: Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Gebäudebrütern:
(Bewohner: Haus- und Hofsperling - vereinzelt auch Hausrotschwanz und Grauschnäpper u.a. höhlenbrütende Vogelarten wie Kohlmeisen etc.)
Pos.1: 11 Stück Sperlingskoloniehaus 1SP Schwegler
(1x an Haus S1, 1x an S2, 1x an A, 1x an B, 1x an C, 1x an D, 1x an E, 1x an F, , 1x an MFH a, 1x an MFH b, 1x an MFH c)
Pos.2: 14 Stück Kleinvogel - Nistkasten Nr. 16 S Schwegler
(1x an Haus S1, 2x an S2, 1x an A, 1x an B, 1x an C, 1x an D, 2x an E, 2x an F, 1x an MFH a, 1x an MFH b, 1x an MFH c)
FCS - 5 B: Kompensationsmaßnahmen Fledermäuse:
(Bewohner: verschiedene Fledermausarten)
Pos.1: 11 Stück Fledermaus - Ganzjahresquartier 1 WQ Schwegler
(1x an Haus S1, 1x an S2, 1x an A, 1x an B, 1x an C, 1x an D, 1x an E, 1x an F, 1x an MFH a, 1x an MFH b, 1x an MFH c)
Pos.2: 3 Stück Fledermaus - Fassadenquartier 1 FQ Schwegler
(1x an Haus S2, 1x an E, 1x an F)
CEF- 1: Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse
an Baumbestand / Robinien - Rundhölzern
CEF - 1 A: Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Kleinvögeln:
11 Stück Vogel - Nistkasten
(verschiedene Typen: 4 x Nithöhle u-oval Hasselfeldt, 4 x Nischenbrüthöhle NBH Hasselfeldt, 2 x Nithöhle MZ-27 Hasselfeldt, 1 x Nithöhle 1 B Schwegler)
CEF - 1 B: Kompensationsmaßnahmen Fledermäuse:
(Bewohner: verschiedene Fledermausarten)
9 Stück Fledermaus - Nistkästen (verschiedene Typen: 3 x Fledermaus - Spaltenkasten FSPK, 2 x Fledermaus - Flachkasten 1FF, 1 x Fledermaushöhle FLH-DV14 und 3 x Fledermaushöhle 2FN -spezial)
CEF- 2: Erhalt / Optimierung Biotopfläche ca. 476 m²
Die Biotopfläche am Regenrückhaltebecken ist gleich zu Beginn des Vorhabens als Schutz- / Nist- und Ruheraine herzurichten.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) - fachliche Begleitung von Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie Einhaltung des Bauzeitenmanagements
Die Rodung von Bäumen, Gebüschen und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regeln gemäß §39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Zur Sicherung der Einhaltung der festgesetzten Rodungsverbotszeiten ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen Sachverständigen zum Artenschutz einzusetzen. Ebenso sind Abbrucharbeiten von Altbauten und Neuerrichtung von Gebäuden mit der ÖBB ab zustimmen.
Für Details der ökologischen Kompensation ist in Abstimmung mit der ÖBB jeweils eine Ausführungsplanung zu erstellen.
Der Ausführungsnachweis der ökologischen Kompensation ist der UNB Schwerin durch Sachbericht und Fotonachweis spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung der Gebäude bzw. in Teilabschnitten zu erbringen. Alle Ersatzquartiere und Ersatzpflanzungen sind auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Ökologisches Monitoring
In den 3 Folgejahren nach Fertigstellung ist eine jeweils einmalige Funktionskontrolle der Ersatzquartiere in der Wochenstuben- und Brutzeit durch einen qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Ein kurzer Ergebnisbericht der Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde Schwerin jeweils zum 01. Oktober des Jahres unaufgefordert zuzusenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschus vom 19.02.2019 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.04.2019 erfolgt

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt 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 vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. 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
.....
Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den .....
Siegel
.....
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

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

Schwerin, den .....
Siegel
.....
Der Oberbürgermeister

4. Die Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den .....
Siegel
.....
Der Oberbürgermeister

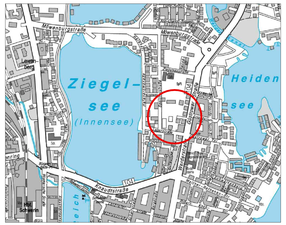
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... der nachstehende Bebauungsplan der Innenstadterweiterung Nr. 107 "Speicherstraße/Lagerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 107
"Speicherstraße / Lagerstraße"

Maßstab: 1:500

Stand: 03.11.20.19