

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



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

SI Zweckbestimmung Stellplätze

M Zweckbestimmung Behälterstandplätze 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. 25a 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 Flurstücksummern

— Vermaßung in Metern

— Bezugspunkt OK Straßenfläche ü. HN

Alllastenverdrachflächen

K Kfz-Waschplatz

IS Treib- und Schmierstofflager

WM Werkstatt mit Montagegruben

W Werkstatt und Garagen

AK Abfallablageung von Teppappen

T ehem. Trafostandort

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

— Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Dachform Anzahl Vollgeschosse

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 könnten, zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Bei der Errichtung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile oder Aufzugschächte unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der grundstücksschließenden Verkehrsebene.
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. Fläche Dachausflüge zum Zwecke der Wartung sind zulässig.

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

3.1 Überschreitung der Baugrenze
Untergeordnete Gebäudeanteile (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Ausnahme kann eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Wintergärten, 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 wasserundurchlässigen Auslauf- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

3.3 Auf den Baugrundstücken sind offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze 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 die Wohn- und Büroräume welche mit mindestens einer Raum- bzw. Dachfläche an die Speicher- bzw. Lagerstraße angrenzen. Alle sonstigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich I.

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 Dachtragwerke von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7			
Lärmpegelbereich	"äußerlicher Außenlärmpegel"	Wohnräume	Büroräume
	dB(A)	R _w , res des Außenbauteils in dB	
I	56 bis 60	30	30
II	61 bis 65	35	30

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

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die vorhandenen geschützten Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wergleich 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 großkrönigen 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 Bepflanzung von Blumeninseln 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-/Krautmischung anzubeden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspresen zu bepflanzen.

6. Alllasten / Bodenschutz

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

6.2 Für den Grundstücksinhaber, den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und dergleichen, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, besteht gemäß § 7 BodSchG 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 Bodenaustausch, Durchmischen verschiedener Bodenschichten, erhebliche mechanische Belastungen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.).

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses 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 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 Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist sowie 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 Stadtverwaltung 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 Stadtverwaltung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

2. Der katastremäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwiglust, den Siegel Vermessungs- und Geodatenbehörde 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 hermit ausfertigt.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

4. Die Satzungsbegleithefte 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

HINWEISE:

A Fernwärmeversorgung
Das Pflanzgebiet liegt in einem Fernwärmeversorgungsgebiet. Es gelten der Anschluss- und Benutzungszwang nach den §§ 5 und 6 der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin (Fernwärmeverordnung).

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: Errichtung von 5 Feldstein-Gräben
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
StBücker / Hecke
Es ist die Anpflanzung einer zehnjährig gepflanzten freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Überhäutern innerhalb von Streifen mit einer Breite von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 143 m (= 286,00m²) vorgesehen.
FCS-4: Ausgleichsmaßnahmen Gestaltungs- / Schnitthecken
Die Anpflanzung von 653 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-6: S-A: Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel an Fassaden von 11 Mehrfamilien- und Reihenhäusern
FCS-7: S-A: Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel an Fassaden von 11 Mehrfamilien- und Reihenhäusern
FCS-8: S-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: 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-9: S-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 - Fassadequartier 1 FQ Schwegler (1x an Haus S2, 1x an E, 1x an F)
CEF-1: Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse an Baumbestand / Robanien - Rundböden
CEF-1 A: Kompensation Brutplätze und Ruhestätten von Kleinvögeln: 11 Stück Vogel- Nistkasten (verschiedene Typen: 4 x Nisthöhle u-oval Hassefeld, 4 x Nischenbrüterhöhle NBH Hassefeld, 2 x Nisthöhle M2-27 Hassefeld, 1 x Nisthöhle I 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 IFP, 1 x Fledermaushöhle FH-DV14 und 3 x Fledermaushöhle 2FN -speziell)
CEF-2: Erhalt / Optimierung Biotope ca. 476 m²
Die Biotope sind am Regengrabenbecken gleich zu Beginn des Vorhabens als Schutz- / Nist- und Ruhezone herzurichten.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) - fachliche Begleitung von Rodungs- und Abbrucharbeiten sowie Einhaltung des Baustellenmanagements
Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehäusen ist nach den allgemein gültigen Regeln gemäß § 39 BiotSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Zur Sicherung der Erhaltung der festgesetzten Rodungszeiträume sowie den fachgerechten Ablauf der Rodung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen Sachverständigen zum Artenschutz einzusetzen. Ebenso sind Maßnahmen zum Abbruch und Neuerrichtung von Gebäuden mit der ÖBB abzustimmen. Für Details der ökologischen Kompensation ist in Abstimmung mit der ÖBB jeweils eine Ausführungsplanung zu erstellen.
Der Ausführungsplan der ökologischen Kompensation ist in der ÜNB Schwerin durch Sachbericht und Fotodokumentation 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 Wochenstunden- und Brutzeit durch einen qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Ein kurzer Ergebnisbericht der Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde Schwerin jeweils zum 01. Oktober des Jahres unaufgefordert auszusenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung 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:

Maßstab: 1:500

Stand: 03.11.2019

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 107 "Speicherstraße / Lagerstraße"

Maßstab: 1:500

Stand: 03.11.2019

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

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN