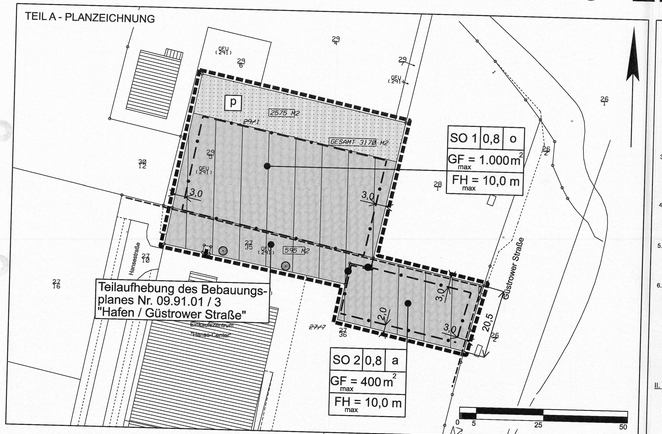
# BEBAUUNGSPLAN NR. 83.13 "ERWEITERUNG HANSE-CENTER" DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF 1.000 qm — Geschossfläche als Höchstmaß

0,8 max — zulässige Grundflächenzahl

FH = 10,0 m max — Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN

P — private Grünfläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltung von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 3 "Hafen / Güstrower Straße"

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

25 Flurstücksnummer

SO 1 0,8 o / GF = 1.000 m² / FH = 10,0 m — Nutzungsschablone

## TEIL B - TEXT

I. Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum" (§ 11 BauNVO) wird gegliedert in ein SO 1 und ein SO 2:

- SO 1 = Im sonstigen Sondergebiet 1 ist nur ein Drogeriemarkt zulässig.
- SO 2 = Im sonstigen Sondergebiet 2 sind nur Dienstleistungs- und Gastronomieflächen zulässig.

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

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max. 10 m) darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Firsthöhe ist die Oberkante der Erdgeschoss-Fußboden (Rohbaumaß).

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO 2 eine abweichende Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß LBauO M-V zulässig.

**4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Norden der Grünfläche ist auf 300 m2 eine 3-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m im Verband) zu pflanzen.
Es sind dafür Gehölze folgender Arten zu verwenden:
- Salweide, Vogelkirsche (2 x verpflanzte Heister, 150-200 cm),
- Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Eingriffliger Weißdorn, Schlehe (2 x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm).

In die Hecke sind 9 hochstämmige Laubbäume zu integrieren, s. Festsetzung Nr. 6 „Baumersatz".

**5. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Bäume (Sommerlinden) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unentfaltenerer Nähe zum Standort zu ersetzen, zu sichern und zu pflegen.
Für jeden Baum ist eine vegetationsoffene Baumscheibe von mind. 4 x 5 m freizuhalten.
Während der Bauphase sind Handschachtungen, Stärkeverzeichnisse und notwendige Pflegeschnitte bis max. 20 % des Kronenvolumens durchzuführen. Auf der Nordseite ist Erdmaterial zur Aufwertung des Wurzelraumes aufzubringen.

**6. BAUMERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für zu fällende solitäre Laubbäume innerhalb des Plangebietes hat eine Neupflanzung, Sicherung und 3-jährige Pflege zu erfolgen.
Es sind dafür 13 hochstämmige Laubbäume nordöstlicher Herkunft mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden:
- 4 Neupflanzungen Feldahorne (auf Freiflächen im Plangebiet),
- 4 Hainbuchen sind in die nördliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren (s. Festsetzung Nr. 4),
- 5 Feldahorne sind in die südliche Reihe der zu pflanzenden Hecke zu integrieren.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**1. FASSADE**

Alle Wandflächen sind in hellen Materialien bzw. Anstrichen mit einem Schwarz-Bunt-Anteil von max. 10 % nach Natural-Color-System (NCS) auszuführen. Max. 15 % der Wandflächen dürfen hiervon abweichend ausgeführt werden.
Für Nebenanlagen ist auch eine Ausführung in naturbelassenem Holz zulässig.

**2. DÄCHER**

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

**1. FERNWÄRMEVERSORGUNG**

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmeversorgungsgebiet.

**2. ALTLASTEN**

Punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Anteffen von Bodenbereichen mit auffälligen/sichtlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallablagerungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Umweltamt) zu informieren.

**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 eines Mitarbeiterten 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 der Anzeige.

**4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

## PRÄAMBEL

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am _____ den Bebauungsplan Nr. 83.13 „Erweiterung Hanse-Center", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung. Das Planverfahren ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.**

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am _____ im Stadtanzeiger 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 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und am _____ 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 Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 _____ Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Ludwigslust, _____ Siegel _____ Vermessungs- und Katasterbehörde für den Lk Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Stadtvertretung hat die eingegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan hat die Stadtvertretung gebilligt. Eine zusammenfassende Umwelterklärung wurde dem Bebauungsplan beigefügt.

   Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeisterin

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

   Schwerin, _____ Siegel _____ Oberbürgermeisterin

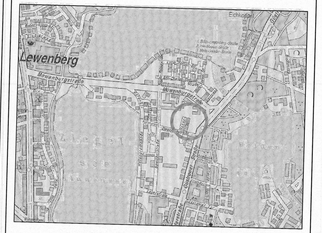
5. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Es ist darauf hinzuweisen ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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, _____ Siegel _____ Oberbürgermeisterin

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Übersichtsplan




Bebauungsplan Nr. 83.13 "Erweiterung Hanse-Center"

- ENTWURF -