

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.2 Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind nicht zulässig.

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

2.1 Die Größe der Baugrundstücke je Einzelhaus muss mindestens 1600 m² betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bauflächen 8 und 9.

2.2 Flächenversiegelung durch sonstige bauliche Anlagen (Parkierungsanlagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen, grundstücksinterne Erschließungswege, etc.) ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 (= 55 % der Grundstücksfläche) zulässig, für die Bauflächen 5 und 6 nur 0,50 (= 50 % der Grundstücksfläche), für die Bauflächen 2 und 7 von 0,60 (= 60 % der Grundstücksfläche) und für die Baufläche 4 von 0,65 (= 65 % der Grundstücksfläche). Vollständig überdeckte Tiefgaragen mit einer Boden- oder Substrat-überdeckung von mindestens 0,4 m bleiben anrechnungsfrei.

3. Private Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind als Stellplatzanlagen nur Tiefgaragen sowie deren Zufahrten zulässig.

3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und Carports, geschlossene Doppelparkersysteme sowie auf der Baufläche 2 auch als ebenerdige Garagen zulässig. Die festgesetzte Stellplatzanlage auf Baufläche 9 ist auch als doppelgeschossiges Parkdeck zulässig. Doppelparkersysteme sind nicht auf der Baufläche 6 zulässig. Werden auf den Bauflächen 3 und 7 Doppelparkersysteme oder Carports errichtet, darf die festgesetzte Stellplatzfläche um bis zu 1,5 m in östliche Richtung (Grundstücksgrenze) verschoben werden.

3.3 Vom Kranweg ist zu den Bauflächen 8 und 9 jeweils nur eine einzelne Stellplatzzufahrt zulässig.

3.4 Eine Überbauung der Grundwassermeßstellen ist nicht zulässig.

3.5 Mit Ausnahme von Kinderspielfläzen sind in einem Abstand von 0 - 30 m zur Hafенpromenade keine Nebenanlagen zulässig.

4. Höhenfestsetzungen § 9 (4) BauGB

4.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses auf den Bauflächen 3, 5 und 7 ist nur von 41,10 m bis 41,50 m jeweils ü.HN zulässig. Eine Anhebung des Erdgeschosses um weitere 0,20 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn das zu errichtende Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut wird. Die OKFF des Erdgeschosses auf den Bauflächen 2 und 4 ist nur bis zu einer Höhe von max. 42,50 m ü.HN zulässig, für die Bauflächen 6 und 8 bis zu einer Höhe von max. 42,80 m ü.HN.

4.2 Für fünfgeschossige Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 16,50 m über Erdgeschossfußboden zulässig. Dies gilt nicht für Fahrstuhlüberfahrten und sonstige techn. Dachaufbauten.

4.3 Die festgesetzte zukünftige Geländehöhe von 39.80 m ü.HN für die privaten Grundstücke entlang der Hafенpromenade kann bis zu 0,10 m unter- oder überschritten werden. Die Höhenfestsetzung gilt nicht in einem Abstand von bis zu 10 m zum Kranweg und zum Holzhafen.

4.4. Auf den Bauflächen 6 und 8 darf die mit 41.20 m ü.HN festgesetzte Überdeckung der Leitungstrasse um bis zu 0,30 m überschritten werden.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 durchzuführen.

Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß erf. R'w,res in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume, und ähnl.	Büroräume und ähnliches
III	35	30

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Pflanzlisten siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Festsetzungen auf öffentlichen Flächen:

6.1 Baumpflanzungen an der öffentlichen Parkplatzanlage

Für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkplatzanlage sind hochwüchsige Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, Kronenansatz ≥ 2,20 m) aus Arten der Pflanzliste zu verwenden. Pro Baum ist ein mindestens 12 m² großes Baumquartier vorzusehen.

6.2 Öffentliche Parkanlage „Hafенpromenade“

Innerhalb der nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Parkanlage „Hafенpromenade“ ist pro 500 m² versiegelter Fläche mindestens 1 Baum alsHochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm) aus Arten der Pflanzliste in einem min- mindestens 8 m² grossen, von Versiegelung freizuhaltenden Baumquartier anzupflanzen. Die Verwendung von Baumrosten ist zulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)

Festsetzungen auf privaten Flächen :

6.3 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25b festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25b BauGB)

6.4 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm in einem mindestens 12 m² großen Baumquartier zu pflanzen. Auf den Bauflächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist mindestens eine dieser Baumanpflanzungen in einem Abstand von weniger als 12 m zur westlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Planlich oder textlich festgesetzter Baumerhalt kann angerechnet werden.

Der an der Südostecke der Baufläche 3 zu pflanzende Baum kann im Falle einer Leitungsverlegung östlich der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche ausnahmsweise auch an anderer Stelle auf der Baufläche 3 gepflanzt werden (§ 31 (1) BauGB). Mindestens 50 % der Grundstücksgrenzen sind mit Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecken) mit Arten der Pflanzliste zu begrünen. Die rückwärtige Stellplatzbegründung (siehe Pkt. 6.9) wird auf Begrünung der Grundstücksgrenzen angerechnet. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)

6.5 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen auszubilden und zu unterhalten.

Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot strauchartige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzenliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)

6.6 Begrünung der promenadenanliegenden Flächen

Auf den Bauflächen 1, 3, 5, 7 und 9 sind die privaten Grundstücksflächen in einem Randstreifen von 2 m zur Hafенpromenade durchgängig zu begrünen.

6.7 Fassaden- und Dachbegrünung Garagen und Nebenanlagen

Die rückseitigen Wandflächen von Garagen sind mit Kletter- und / oder Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 lfd. m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen. Die Wandbegrünung kann entfallen, wenn die gleichzeitig vorgeschriebenen Heckenpflanzungen zur Eingrünung der Stellplatzanlagen bzw. die Heckeneinfriedung der Grundstücke in gleicher Position höher als 1,5 m ausgeführt wird.

Dachflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestdicke von 8 cm zu begrünen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.8 Begrünung von Tiefgaragen

Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen > 200 m² sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dazu sind die Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem entsprechenden Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten. Im Bereich von Baumpflanzungen hat die Schichtdicke mindestens 80 cm zu betragen. Die Ausdehner der Überdeckung für Baumpflanzungen bemisst sich nach dem baumart-typischen Kronendurchmesser plus 1,5 m. Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen < 200 m² sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut aufzubringen und zu unterhalten. § 9 (1) 25a BauGB

6.9 Stellplatzbegrünung

Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen oder Carports sind zweiseitig durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste in mindestens 8 m² großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens 5 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Qualität zu gliedern. Auf der Baufläche 3 ist abweichend je eine weitere Baumpflanzung nach längstens 6 Stellplätzen oder Carports vorzunehmen.

Auf den Bauflächen 1 und 2 kann abweichend eine Baumpflanzung der vorgenannten Qualität entlang des Holzhafens auch in einem mindestens 2 m breiten Baumstreifen zwischen öffentlicher Erschließungsanlage und befestigter Stellplatzanlage erfolgen.

Im rückwärtigen Bereich sind die Stell- und Parkplatzflächen durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Gehölzen der Pflanzenliste (Qualität leichter Heister, Höhe 80 - 100 cm) dicht abzugrünen. Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind Abschnitte mit Grenzbebauung. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB) Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fuganteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

6.10 Beleuchtungsanlagen im Außenbereich

Für Beleuchtungsanlagen sind im gesamten Außenbereich ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampflampen) zu verwenden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

1. Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen ist eine maximale Neigung von 12 Grad zulässig, für kleinteilige Dachaufbauten eine max. Neigung von 20 Grad.

2. Die Wandflächen und Außenbauteile der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind in hellen Materialien bzw. Anstrichen mit einem Schwarz-Bunt-Anteil von max. 15% nach Natural-Color-System (NCS) auszuführen. Max. 15% der Wandflächen sowie der Gebäudesockel dürfen hiervon abweichend ausgeführt werden. Für Nebenanlagen ist auch eine Ausführung in Holz zulässig.

III. Hinweise

Schallschutznachweis für Tiefgaragenausfahrten

Auf den Bauflächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist ein Schallschutznachweis für Fassadenflächen, die im Einwirkungsbereich von Tiefgaragenausfahrten liegen, im Baugenehmigungsverfahren zu führen, ebenso auf den Bauflächen 2, 4, 6 und 8, wenn Tiefgaragenausfahrten auf der Westseite der Hauptbaukörper angelegt werden.

Nachweis zur Oberbodenqualität

Nach Herstellung der endgültigen Oberflächengestaltung ist für die Fläche des Bebauungsgebietes durch einen unabhängigen Fachgutachter mittels der Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe nachzuweisen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen eingehalten werden.

Grundwasserförderung und Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind Bohrungen jeglicher Art untersagt (s. Pkt. 2.3.5.1 des Umweltberichtes).

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmevorranggebiet.

Feuerwehruzufahrten

Die Hafенpromenade ist innerhalb des Plangebietes nicht für einen Ausbauzustand vorgesehen, der eine Nutzung als Feuerwehruzufahrt ermöglicht.

Bootssteganlagen an der Hafенpromenade

Zur Begründung der Zulässigkeit von Bootssteganlagen an der Hafенpromenade werden die anliegenden Wasserflächen ebenfalls überplant.

Altlasten

Weitere punktuelle Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt für Ordnung und Umwelt) zu informieren.

Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbare Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

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.

Denkmalschutz Kaikante

Die befestigte Kaikante am Ziegelinnensee ist nach § 5 i. v. m. § 2 DSchG M-V denkmalgeschützt.

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.