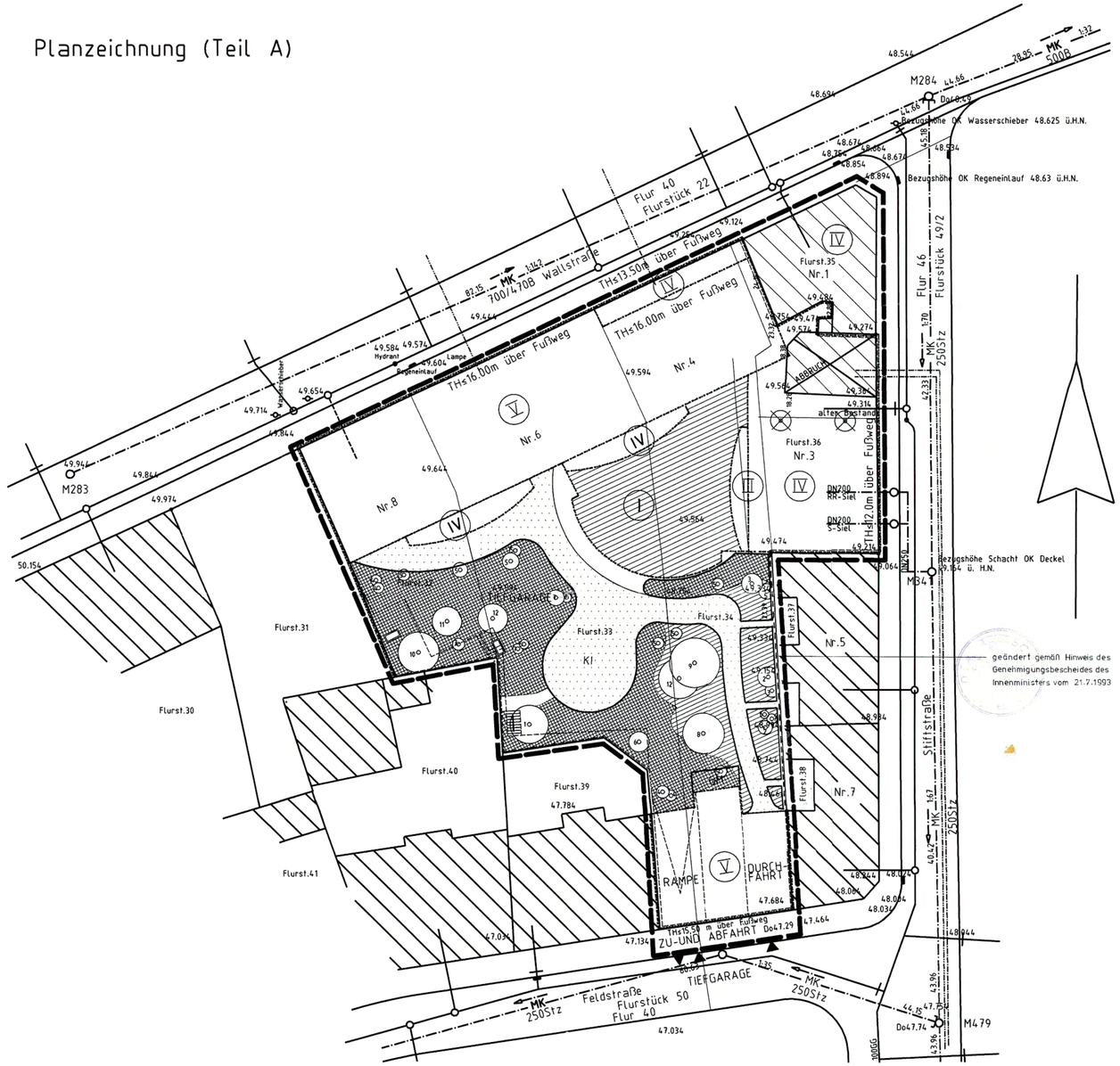
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. X/92

Wohn- und Geschäftshäuser Schwerin, Wallstr./Stiftstr./Feldstr.

Planzeichnung (Teil A)



TEXT (TEIL B)

I. Beschreibung des Vorhabens

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Wallstraße und Stiftstraße

KG:	Tiefgarage gemäß Punkt 4.	
erdgeschossige		
Hofbebauung:	Büro	ca. 200 m²
Erdgeschoß:	Läden/Büros	ca. 1.000 m²
1. OG:	Praxen/Büros	ca. 1.100 m²
2., 3. und 4. OG:	Wohnungen = 21WE	ca. 2.210 m²

Feldstraße: EG : Durchfahrt übrige Geschosse: Wohnungen (8 WE) ca. 310 m

2. Höhe der baulichen Anlage

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) BauNVO als zulässige Traufhöhe über dem Gelände (Höhe über Fußweg) festgelegt. Es wird kein Dachgeschoss vorgesehen. Ausnahmsweise können Überschreitungen für zweckbestimmte Teilanlagen, wie Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge und dgl. zugelassen werden. (Begründung durch § 18 BauNVO).

3. Bauweise

Das Vorhaben wird gem. § 22 (3) BNVO in geschlossener Bauweise errichtet

4. Garagen und Stellplätze

(1) Es werden 70 Tiefgaragen/Stellplätze geschaffen.
Nachweis gem. Richtzahlenliste nach BauO
1 Stellplatz je WE = 29 Stellplätze
1 Stellplatz je 35m² Nutzfläche für Büro und Verkauf
1 Stellplatz je 25m² Nutzfläche mit erheblichen Besucherverkehr

(2) Unzulässig sind:
Stellplätze und Garagen für LKW und Kraftomnibusse sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (§ 12 (3) BauNVO).

(3) Stellplätze und Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

(4) Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt erhält eine Ampelsteuerung.

(5) Für die Stellplätze, die nicht den Wohnungen zugeordnet sind, wird eine Doppelnutzung angeboten, d.h. nachts ist das Abstellen von Anwohnerfahrzeugen in der Tiefgarage möglich.

(6) 2 Stellplätze werden in der Tiefgarage behindertengerecht hergestellt.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen gemäß § 14 (2) BauNVO, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Grünordnung

(1) Auf der Dachfläche des erdgeschossigen Innenhofanbaus wird vollflächig eine extensive Begrünung angelegt.

(2) Die Tiefgarage wird auf den zur Anpflanzung vorgesehenen Fläche mit einer Bodensubstratschicht fachgerecht überdeckt und mit Laubgehölzen bepflanzt.
Die Auftragshöhe der Bodensubstratschicht beträ_t in Bereichen mit niedriger Strauchbepflanzung 25 - 40 cm, in Bereichen mit größeren Einzelsträuchern und Bäumen 80 - 100 cm.

(3) Gehölzliste

Niedrige Strauchpflanzung
12 Buchsbaum - Buxus semperv. Latifolia, Str. 30-40
300 Efeu - Heera helix, Tb. 4-6 Tr. 30-40
50 Johanniskraut - Hypericum Patulum, Str. 30-40
80 Mahonie - Mahonia aquifolium, Str.o.B. 40-60
180 Ysander - Pachysandra terminalis, Tb. 3-4 Tr.
50 Fingerstrauch - Potentilla fruf. Goldteppich, Cont. 20-30
60 Fingerstrauch - Potentilla var. Mandshurica, Cont. 20-30
30 Wildrose - Rosa canina, Str. 60-100
20 Spierstrauch - Spira Anthony Waterer, Str. 30-40
20 Tafeleibe - Taxus bacc. Repandens, Cont. 25-30
200 Immergrün - Vinca minor, Tb. 5-7 Tr.

Solitärsträucher bis 4m Höhe
1 1 Felsenbirne - Amelanchier lamarkii, Str. 60-100
2 2 Kornelkirsche - Cornus mas, Str. 60-100
3 3 Hasel - Corylus avellana, Str. 60-100
4 4 Stechpalme - Ilex aquifolium, Str. 60-100 mB
5 12 Parkrosen "Bischofsstadt Paderborn"
6 1 Faulbaum - Rhamnus frangula, Str. 60-100
7 6 Brautspieren - Spiraea arguta, Str. 60-100

Einzelgehölze 6-10m Höhe
8 1 Feldahorn - Acer campestre, Sol. 3xv. 150-200
9 1 Blumenesche - Fraxinus ornus, Sol. 3xv. 200-250
10 1 Traubenkirsche - Prunus padus, Sol. 3xv. 150-200
11 1 Eberesche - Sorbus aucuparia, Sol. 3xv. 200-250
12 2 Apfelbäume - Malus, Hochstamm ab 7cm STU (regionaltyp. Sorten)

(4) Ersatzpflanzungen

Je beanspruchtem Standort werden 5 Bäume als Ersatz gepflanzt. Zusätzlich zu den im Innenhof zu pflanzenden Gehölzen werden 6 Stück Rotdorn in Vorhabennähe gesetz.

7. Umweltschutz

(1) Die Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt gemäß Energie- und Umweltkonzept der Stadt mit Gas. Bei Kleinfeuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
Ausnahme:
Bei atmosphärischen Großfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert für NOx von 175 mg/kWh und von CO von 100 mg/kWh nur zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kW beträgt. Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

Die Einhaltung ist nachzuweisen durch das Umweltzeichen (RAL-UZ) oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle im Sinne von § 26 BImSchG.

Bei der Planung und der Errichtung der Gebäude wird dem sparsamen Umgang mit Energie Rechnung getragen. Vorgesehen wird ein erhöhter Wärmeschutz, wobei folgende Wärmedurchgangskoeffizienten für Wohn- und Büroräume sowie für Praxen mindestens erreicht werden (in W/m²K) :

- Außenwände: 0,3 bis 0,4, - Fenster inkl. Rahmen: 1,5; -Dach: 0,3
- Kellerdecken: 0,4 bis 0,5.

(2) Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet, die als "umweltverträglich" zu bezeichnen sind, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Eines der Kriterien ist die Auszeichnung des Produktes mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes.
Die Verwendung von Tropenholz sowie, soweit technisch möglich, von Stoffen, bei deren Produktion beziehungsweise Gebrauch FCKW's freigesetzt werden (insbesondere Schaumdämmplatten und Ortsschäume), wird ausgeschlossen.
geändert gemäß Auflage 3 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.93

(3) ~~Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 (2) BauNOV vom 23.01.1990.~~
Folgende Werte werden durch geeignete Schallschutzmaßnahmen eingehalten:

06.00 - 22.00 Uhr: 55 dB (A) (WA)
22.00 - 06.00 Uhr:45 bzw. 40 dB (A) (WA)

(4) Bei der Planung und Errichtung der Gebäude wird der Schonung und dem Erhalt der Trinkwasserreserven sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung getragen.
Es wird das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen zu gesammelt und für die Grünflächenbewässerung genutzt.

(5) Ausreichend Fahrradstellplätze werden zur Verfügung gestellt. Sie werden für die Fahrräder standsicher, diebstahlsicher und wettergeschützt angelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 83 der Bau O vom 20.Juli 1990

Gestaltung der Gebäude :

(1) Wallstraße 4-8
Die Häuser sind als Putz- und Verblendbauten konzipiert, um damit einen städtebaulichen Anschluß an die jeweiligen Altbauten zu erhalten. Im Erdgeschoß ist ein Verblendstein vorgesehen, die übrigen Geschosse erhalten Putz. Das fünfte Geschoß des Gebäudes Wallstr. 4 wird ca. 1.5 m zurückgesetzt.

(2) Stiftstraße 1
Das Gebäude bleibt erhalten.

(3) Stiftstraße 3
Das Gebäude Stiftstraße 3 wird als Putz- und Verblendbau ausgeführt.

(4) Feldstraße 50
Das Gebäude wird als Putzbau ausgeführt.

(5) Dachgestaltung
Dachneigung bis max. 12°.

Hinweise:

(1) Der VEP liegt im Sanierungsgebiet Feldstadt.

(2) Im Zusammenhang mit den Kriegseinwirkungen in der Feldstadt ist mit dem Munitionsbergungsdienst Mecklenburg/Vorpommern zu klären, ob Gefährdungen dieser Art vor dem Bodenaushub bestehen.

(3) Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenfärbungen aufdeckt werden, wird das Landesamt für Bodendenkmalspflege benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter gesichert.

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. X/92 für das Gebiet Schwerin Wohn- und Geschäftshäuser Wallstr./Stiftstr./Feldstr.

Auf Grund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 8.Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Sept. 1990 (BGBl. 1990, II S.885, 11/22) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.5.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- unde Erschließungsplan Nr.X/92

Schwerin, Wohn- und Geschäftshäuser
Wallstraße/Stiftstraße/Feldstraße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Zeichenerklärung und Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplans
- TH Traufhöhe
- Aus- und Einfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen §9 (1) 4 BauGB
- Ga Tiefgarage §9 (1) , 4 + 22 BauGB
- (V) Zahl der Vollgeschoße ~~als Höchstgrenze~~ zwingend
- (o) Einzelgehölzer

geändert gemäß Auflage 2 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.1993

~~Darstellungen ohne Normcharakter~~

geändert gemäß Auflage 1 des Genehmigungsbescheides des Innenministers vom 21.7.1993

- Baukörper
- vorhandene Gebäude
- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung
- Gasleitung (geplant)
- Postleitung
- Elektroleitung (geplant)
- GM Gemeinschaftsanlage für Mülltonnen
- Vegetationsfläche Gehölze
- Vegetationsfläche Rasen
- Vegetationsfläche Extensive Dachbegrünung
- Wege- und Platzflächen
- Ki Kinderspielplatz
- abgängige Bäume

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246a Abs1 Satz1 Nr.1 BauGB iVm §4 Abs 3 BauZVO beteiligt worden.

Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.11.92 bis zum 10.12.92 während folgender Zeiten (Tage/Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 3.11.92 im Stadtanzeiger (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) — bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht wurden.

Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.5.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 16.06.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 16.06.1993 (Siegelabdruck)
Amtsleiter
Stadtvermessung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.5.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung von gebilligt.

Schwerin, den 4.6.1993 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.07.93 AZ: x mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
x II 670 o -512.115 - 02.31.00 (X/92)

Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Die Nebenbestimmung wurden durch den — satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom — erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.05.94 AZ: II 670 o - 512 115- 02.31.00 bestätigt.

Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

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

Schwerin, den 10.06.94 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf der Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44,24ba Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.6.94 in Kraft getreten.

Schwerin, den 10.6.94 (Siegelabdruck)
(Oberbürgermeister)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. X/92

Wohn- und Geschäftshäuser Schwerin
Wallstr./Stiftstr./Feldstr.

GEMARKUNG: SCHWERIN
FLUR: 40
FLURSTÜCKE: 32,33,34,35,36

MAßSTAB 1:200
1.AUSFERTIGUNG
Datum 21.04.93 · Zeichnungs.-Nr. A10056-01-001-12-1