SATZUNG DER STADT SCHWAAN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07 FÜR DAS GEBIET "KRASEMANNSCHER HOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Schwan vom …….. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Krasemannscher Hof" in Schwaan, südlich der August - Bebel – Straße / Loxstedter Straße und der Warnowbrücke, beidseitig der Warnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
	Sonstige Sondergebiete (vgl. TF 1.1) Zweckbestimmung: Freizeit und Tourismus	(§§ 1, 11 BauNVO)
Tourismuszentrale Begegnungsstätte	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN		(§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)
GR 200m²	Zulässige Grundfläche als Höchstmaß	(§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 16 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
MV	Mischverkehr	
P	Parkplatz	
	Fußgängerbereich	
	Radweg	
G	Pkw-Garagen	
	Fahrrad-Abstellplätze	
A	Bootsanlegestelle	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
	Ein- / Ausfahrt	Ein- / Ausfahrtbereich
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	
	Abwasser	Elektrizität
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
	Grünflächen, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
	Wasserwanderrastplatz (sh. TF 1.2)	Festplatz (sh. TF 1.3)
	Badestelle, Freibad	Liegewiese (sh. TF 1.4)
	Aufenthaltsbereich Anlegestelle (sh. TF 1.5)	Entwässerungsgraben
	Naturbelassene Grünfläche	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG M-V)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:	
R	Regenrückhaltebecken
H	Hochwasserrisikogebiet (Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit, Wassertiefe 0 – 0,5 m)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)
Zweckbestimmung:	
Ü	Überschwemmungsgebiet (ÜSG Warnow VO v. 03.12.2007)
TWZ II	Trinkwasserschutzzone II „Warnow-Rostock"
TWZ III	Trinkwasserschutzzone III „Warnow-Rostock" (§ 136 LWaG M-V)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
L	Landschaftsschutzgebiet (Südliches Warnowland und Burg Werle - VO v. 20.03.2000)
B	Geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
FFH	FFH-Gebiet
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
D	Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Denkmalbereich „Markt / angrenzende Straßen" gem. VO v. 06.12.2000 (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 2 (3) DSchG M-V)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
	Kennzeichnung von Einzelbäumen, die gerodet werden sollen
12,0	vorhandene Höhe nach NHN (DHHN92)
	vorhandene Flurstücksgrenze
105/5	Flurstücksbezeichnung
	vorhandener Laubbaum
	vorhandene hochbauliche Anlage
	vorhandene Böschung

TEIL B: TEXT

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet Freizeit und Tourismus dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Freizeitgestaltung der Bürger, für touristische Dienstleistungs- und Serviceangebote und für öffentliche Veranstaltungen.
Zulässig sind
- eine Tourismusbegegnungsstätte mit Tourismuszentrale;
- Räume für einen Bürgertreff;
- Räume für eine Verleihstation für den Bedarf von Wasser- und Radwanderern;
- Räume für ein gastronomischen Angebot zur überwiegend ambulanten Bewirtschaftung der Freizeitlokation;
- Räume für öffentliche sanitäre Anlagen
- zwei Ferienhäuser als saisonales Beherbergungsangebot für Wasser- und Radwanderer;
- die Aufstellung nicht ortsfester, überdachter Sitzgarnituren
- öffentliche Freizeitveranstaltungen oder Stadtfeste mit elektroakustischer Beschallung an höchstens 6 Tagen pro Jahr.

Unzulässig sind
- Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze
- Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3), 11, 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

1.2 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz sind je 6 Standplätze für Zelte und je 3 nicht ortsfeste, überdachte Sitzgarnituren zulässig; Wohnwagen und Mobilheime dürfen nicht auf- bzw. abgestellt werden.
Die Grünflächen ‚Wasserwanderrastplatz' dürfen bei öffentlichen Veranstaltungen mitgenutzt werden. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz sind an höchstens 6 Tagen pro Jahr öffentliche Unterhaltungs- und Freizeitveranstaltungen oder Volksfeste (auch mit Einsatz elektroakustischer Beschallung) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.4 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese sind ein Umkleide- und WC – Gebäude und der Zweckbestimmung entsprechende Möblierungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.5 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Aufenthaltsbereich Anlegestelle sind der Zweckbestimmung entsprechende Möblierungen und Beleuchtungen sowie Flächenbefestigungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.6 Höhenbezug
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenkoten beziehen sich auf NHN 2016. (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

2.1 Die gem. 1.2 und Nr. 1.3 auf den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Wasserwanderrastplatz und Festplatz vorgesehenen Nutzungen sind nur im Zeitraum im Zeitraum Mai bis Oktober zulässig.
Die Grünflächen sind im Übrigen als Mähwiese zu unterhalten; die erste Mahd soll ab der 2. Junihälfte oder 1 Woche vor der ersten Veranstaltung im Jahr erfolgen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG)

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Die Anzahl öffentlicher Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallung und/oder mit Volksfestcharakter ist auf 10 Ereignisse/ 10 Tage pro Jahr beschränkt. Elektroakustische Anlagen dürfen dabei einen beurteilten Schalleistungspegel von insgesamt $L_{WA,r}$ = 106 dB(A) nicht überschreiten und müssen nach Süden ausgerichtet sein.

HINWEISE:

A Auf die Lage des Plangebietes in den nachfolgenden naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzgebieten wird hingewiesen:
- LSG „Südliches Warnowland und Burg Werle", VO vom 20.03.2000
- FFH-Gebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" (DE_2138-302), Natura 2000-LVO M-V v. 2016-08-09
- geschützte Biotope DBR12342 'Warnow südlich von Schwaan' und DBR11768 'Fluß'; Gehölz; Hochstaudenflur', § 20 NatSchAG M-V
- Überschwemmungsgebiet „Warnow", ÜSG Warnow VO v. 03.12.2007, Wasserbuchblatt: 70041
- Trinkwasserschutzzone II / III der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock', Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 i.V.m. § 136 LWaG M-V

Satzung der Stadt Schwaan

Landkreis Rostock
über den

Bebauungsplan Nr. 7

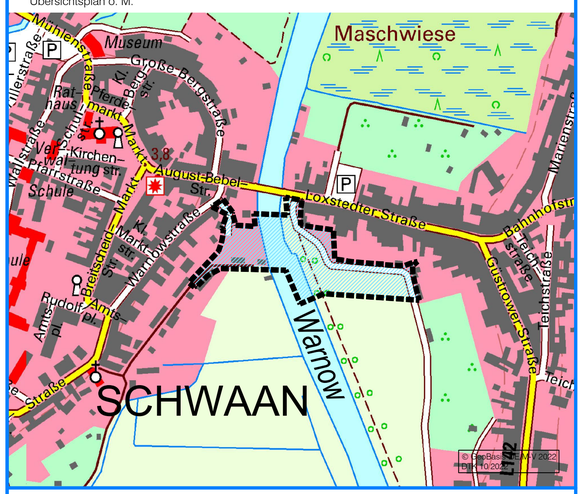
für das Gebiet "Krasemannscher Hof"

in Schwaan, südlich der August - Bebel - Straße / Loxstedter Straße und der Warnowbrücke, beidseitig der Warnow

VORENTWURF

Bearbeitungsstand: 15.03.2023

Übersichtsplan o. M.



Schwaan, (Siegel) Schauer
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de
Bürogemeinschaft für Stadt und Dorfplanung bsd Reinhard Böhm Ute Hoffmann Katrin B. Kühn Wilfried Millahn