

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet „Campus Schule“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Berufliche Schulen,
Fachhochschule,
Kompetenzzentrum der Gesundheitswirtschaft,
Schulen der Allgemeinbildung mit Vorschuleinrichtung und Hort ,
Sporthalle für den Schul- und Freizeitbedarf

Büroräume, Praxen und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

b "besondere Bauweise"

Zulässig ist eine Zeilenbebauung mit parallel zur Ziegelseestraße angeordneten Giebelseiten. Die Hauptbaukörper können durch Eingangshalle und Nebengebäude verbunden werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch das Hervortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 4 m auf eine Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Spielhütten und Gerätehäuser für Garten- und Sportgeräte sowie Terrassen und Außensportflächen zulässig.

3. Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung von Stellplatzflächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Sie sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und b, und Abs. 6 BauGB

1. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB

1.1 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf durch einen gleichartigen Baum in der Qualität Hochstamm, Mindestumfang 18-20 cm, zu ersetzen.

1.2 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist an der östlichen Seite des Plangebietes eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

1.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie an der nördlichen Grenze gegenüber der Hansestraße geschnittene Laubholz-Hecken anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

1.4 An der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen Speicherstraße und Hansestraße, sowie an der westlichen Plangebietsgrenze, im nördlichen Bereich der Speicherstraße, sind entlang der Grundstücksgrenze mindestens 18 Bäume als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

1.5 Im Bereich der Sport- und Hoffläche sind mindestens 5 Bäume als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

1.6 Im Bereich der Stellplätze ist pro 4 Stellplätze ein Baum als Hochstamm zu pflanzen, Mindestumfang 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung

Die Dächer werden als Flachdach oder flach geneigte Dächer $\leq 15^\circ$ ausgebildet, Dachbegrünungen und Fotovoltaik-Module sind zulässig.

2. Grundstückseinfriedung

An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken; Zaunanlagen bis 1,5 m Höhe, zu den benachbarten Grundstücken bis max. 2 m Höhe zulässig.

IV. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

(§ 9 Absatz 1a BauGB)

Den Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft auf den Bauflächen werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Renaturierung des ehemaligen Schulgartens im Mueßer Holz (Gemarkung Zippendorf, Flur 3, Flurstück 25/8)
- Anlage von 2 Kleingewässern am Zägenmur in Klein Medewege mit einer Gesamtfläche von 750 m²
- Anlage und langfristige Unterhaltung einer 1.041 m² großen Feldhecke in Klein Medewege

Hinweis: Die Kompensationsplanung ist im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Hinweise

Munitionsfunde:

Auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen können Einzelfunde auftreten. Tiefbauten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

Fernwärmevorrang:

Das Plangebiet ist in der städtischen Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung als Fernwärmevorranggebiet eingestuft.

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach den Nummern III. 1 und III.2 verstößt.

Werden bei Tiefbauarbeiten Bodenbereiche mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder erhebliche Abfallvergrabungen angetroffen, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Das Sachgebiet Altlasten der Stadtverwaltung Schwerin ist in diesem Falle gemäß § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörden (AbfBodSchZV) vom 01.11.2006 als Beauftragter der zuständigen Überwachungsbehörde für Altlastenverdachtsflächen und Altlasten zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise unverzüglich hinzuzuziehen.

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf Tiefbohrungen im Plangeltungsbereich verzichtet werden.

Bodendenkmale:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.