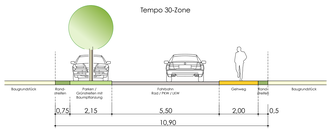
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "KREBSFÖRDEN-AM GÖRRIESER WEG"

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

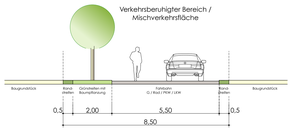
PLANUNGSQUERSCHNITTE

M 1:100

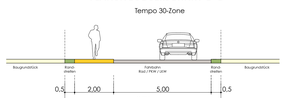
PLANUNGSQUERSCHNITT A-A



PLANUNGSQUERSCHNITT B-B



PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



PLANUNGSQUERSCHNITT D-D

PLANUNGSQUERSCHNITT E-E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend für Wohngebäude	§ 20 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß für Wohngebäude	§ 20 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 u. 23 BauNVO		
ⓐ	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
H	Zweckbestimmung: Haltestelle ÖPNV (Zusatzzeichen)	
FW	Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt, Geh- und Radweg (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB		
	Trafostation	
	Abwasser-Pumpwerk	
	Abfall / Wertstoffsammelstelle	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	private Grünflächen	
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b und § 9 (6) BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
B	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
G	- Gehrecht	
F	- Fahrrecht	
L	- Leitungsrecht	
V+E	- zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung der zulässigen Bauweise innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO

TEIL A - PLANZEICHNUNG

II. KENNZEICHNUNG

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
LPB ...	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB

Lärmpegelbereiche mit Lärmschutzwänden, gem. Schallimmissionsprognose des Akustik-Büros Schroeder und Lange vom 21.07.2017, gilt für Berechnungshöhe h = 8,5 m (3. Geschoss)

LSW

Fläche für geplante Lärmschutzwand gem. Schall-Immissionsprognose Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH Rostock vom 21.07.2017

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Bauweise / Baugrenze / Verkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie / Art der baulichen Nutzung
	Nutzungsschablone
56/49	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
35,0	Höhenpunkt - Höhensystem HN76
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien (nachrichtlich)
H	bisheriger Standort Haltestelle ÖPNV "Barlower Weg" - geplante Umverlegung
	geplante Gehölzradung
A	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen
Q...	Bezeichnung der Quartiere
	geplante Baugrundstücke

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vorhandener Überflurhydrant

NUTZUNGSSCHABLONEN

QUARTIER Q1		QUARTIER Q2		QUARTIER Q3	
WA	a	WA	a	WA	a
GRZ 0,4	II - III	GRZ 0,4	II - III	GRZ 0,4	(II)
FD	H	FD	H	FD	H

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 4, 13 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBauO M-V)

2.1 Geschosszahl

Bei einer 2-geschossigen Bebauung muss die Fläche des 2. Geschosses mindestens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Bei einer 3-geschossigen Bebauung muss das 2. Geschoss in seiner Grundfläche dem darunterliegenden Geschoss entsprechen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Garagen mit Abstellräumen.
Die Grundfläche des 3. Geschosses muss mindestens 1/2 und darf maximal 3/4 der Fläche des darunterliegenden 2. Geschosses betragen.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4, § 16 (6) und § 18 (1) BauNVO)

Die Traufhöhen beziehen den Schnittpunkt zwischen der Außenseite der aufgehenden Außenwandkonstruktion und der Dachhaut, bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion (sh. Nebenzeichnung 1).

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstücks/Straße, zur Vermeidung von Dachkörpern und zu einheitlichen Gebäuden zugelassener Gebäude bei der Festlegung des Bezugspunktes als eine Einheit zu betrachten.
Steigt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden (sh. Nebenzeichnung 2).

zu 2.2

Die Höhe der Gebäudetraufen, bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/Straße und je nach Geschosszahl wird wie folgt festgelegt:
- zwei Geschosse: max. 8,0 m
- drei Geschosse: max. 10,0 m

Aufbauten auf Flachdächern, die die Höhe der Attika überschreiten, sind unzulässig. Durch technische, nicht raumbildende Bauteile darf die Attikakonstruktion um max. 1,5 m überschritten werden. (z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen). (sh. Nebenzeichnung 1). Die Anforderungen der 1. BImSchV sind zu beachten. Die Höhenfestsetzung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.
Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig (sh. Nebenzeichnung 1).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete Q1 - Q3 wird die abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) wie folgt festgesetzt:

3.2.1 Die Wohngebäude müssen auf den westlichen (Q1 und Q3) bzw. den südlichen (Q2) Grundstücksgrenzen errichtet werden.

3.2.2 Die Wohngebäude sind durch in gleichem Rhythmus dazwischengestellte eingeschossige Garagen aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).

3.2.3 Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen der überbaren Grundstücksflächen sind Doppelhäuser mit Ostern 30 m Länge zulässig.

3.2.4 Für die westlichen bzw. südlichen Endhäuser der Kettenhausbebauung kann ausnahmsweise auf die Errichtung des Wohngebäudes auf der westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze verzichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

5. Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind im Bereich zwischen der eschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenzone) nicht zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.
Auf Flächen, für die Leitungsrechte festgesetzt wurden, ist eine Bebauung mit Gebäuden unzulässig.

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

8.1 In den mit "LWS" bezeichneten umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen ist gem. Schallimmissionsprognose eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m über Fahrbahnniveau der B104 und einer Schalldämmung von mind. DLR = 24 dB zu errichten.

8.2 In den mit "LPB III" und "LPB IV" bezeichneten umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei Wohngebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III die Wohn- und Schlafräume auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, ist dies nicht möglich, sind alle Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

8.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Betterräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Tabelle 7

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

8.4 Außenwohnbereiche sind ab dem Lärmpegelbereich III auszuschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen, die die erforderliche Schallminderung bewirken.

8.5 Im Lärmpegelbereich IV ist unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung durch besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen sicherzustellen, dass Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens einem Aufenthaltsraum pro Wohnung bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Als drei Aufenthaltsräumen pro Wohnung ist Entsprechendes für mindestens zwei Aufenthaltsräume sicherzustellen.

8.6 Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Minblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten:

Schallleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte in dB(A)	Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

8.7 Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. mit der Bauanzeige für Bauvorhaben in den Lärmpegelbereichen IV und III durch qualifizierten Einzelnachweis, z.B. durch eine von Verband der Materialprüfungsanstalten (VMPA) anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109, zu belegen.
Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn durch eine ergänzende Schallunterzuchung durch eine nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz für die Ermittlung von Emissionen und Immissionen von Geräuschen zugelassene Messstelle nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, vermindert.

3.3 Kompensationsmaßnahme E2: Umwandlung von Rohboden in natürliche Sukzession

Lage: Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜck 118/68

Eine Fläche von ca. 21.000 m² ist in die natürliche Sukzession zu überführen. Auf 1/3 der Fläche (ca. 7.000 m²) ist zum Einsatz mit dem Entwicklungziel Magerrasen (50% Blumen/50% Gräser) auszubringen. Für die Gesamtfläche wird die regelmäßige abschnittsweise Mahd jährlich ca. 1/3 der Fläche) festgesetzt. Das Mähgut ist abzutransportieren. Gleichmäßig über die Fläche verteilt sind 10 Stck. Lesesteine- und 10 Stck. Reisighaufen anzulegen. Die Haufen sind in Ost-West-Richtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann.

3.4 Kompensationsmaßnahme E3: Pflanzung von Obstgehölzen

Lage: Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜck 118/68

Auf der zu entwickelnden Fläche für Zauneidechsen und Brutvögel sind drei Gruppen von jeweils drei Obstbäumen zu pflanzen. Zu verwenden sind die Arten Pflaume (mind. 5 Bäume), Apfel und Kirsche.

Pflanzart: Pflanzverband 10 x 10 m
Anzahl/Pflanzqualität: 9 Stck. Hochstämme, 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen
Arten: Apfel: Kaiser Wilhelm, Rote Sterrenrenette, Pommerscher Krummstiel,
Prinz Albrecht, Grravensteiner
Kirsche: Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel
Pflaume: Anna Späth, Hauszwetsche

Die Gehölze sind mit einer Drahthose gegen Wildverbiss zu schützen. Die Standsicherung erfolgt mittels Zweibock.

3.5 Kompensationsmaßnahme E4: Ökokonto LUP-020 Naturwald "Deipe Rieh-Quäkjuchel" am Neumühler See

Lage: Gemeinde Wittenförden, Gemarkung Wandrum, Flur 1, Flurstücke 53/1, 80/2, 80/3, 85/1, 95, 99/6

Der nicht im Plangebiet zu realisierende Kompensationsbedarf von 40.038 m² Flächenäquivalenten (= 40.038 Ökopunkte) wird vom Ökokonto LUP-020 Naturwald "Deipe Rieh-Quäkjuchel" am Neumühler See abgebucht. Dort erfolgt durch dauerhaften Nutzungsverzicht die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald.

II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes

1.1 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun an flächigen Gehölzbeständen

Zum Schutz der flächigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase ein Schutzzaun zu errichten.
An den Grundstücksgrenzen, die jeweils an Hecken angrenzen, sind zum Schutz der Hecken spätestens mit dem Abschluss der Erstherschleisung Zaunanlagen mit einer Höhe von mind. 1,0 m zu errichten. Hierbei ist sicherzustellen, dass zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und der Zaunanlage ein 3,0 m breiter Schutz-/Bewirtschaftungsstreifen verbleibt.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden.
Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
Es ist ein 3 m breiter Schutzstreifen dauerhaft anzulegen (sh. auch Schutzmaßnahme S1).

1.3 Vermeidungsmaßnahme V_{VAS}1: Abfangen von Erschließungsbeginn und Zwischenhältern der Zauneidechsen durch geeignetes Fachpersonal

Um eine baubedingte Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden ist das Plangebiet mit einem Reptilienschutzzaun einzugrünen. Die Tiere sind ab Anfang/Mitte April durch geeignetes Fachpersonal vor Erschließungsbeginn abzufangen und bis zur Besatzfähigkeit der Ausgleichsfläche (Kompensatorische Maßnahme FCS_{VAS}1) in eine Zwischenhaltung zu verbringen.

1.4 Kompensatorische Maßnahme FCS_{VAS}1: Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter

Für Zauneidechsen und Bodenbrüter ist eine geeignete Ausgleichsfläche herzustellen. Hierzu ist die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern, Obstgehölzen und die Einsaat einer blütenreichen Mager- und Sandrasenmischung auf einer Fläche von 7.000 m² vorzunehmen. Die Übige Fläche ist in eine natürliche Sukzession zu überführen. Für die Gesamtfläche wird die regelmäßige abschnittsweise Mahd (jährlich ca. 1/3 der Fläche) festgesetzt. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Gleichmäßig über die Fläche verteilt sind 10 Stck. Lesesteln- und 10 Stck. Reisighaufen anzulegen.
Die Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch zu sichern.

1.5 Vermeidungsmaßnahme V_{VAS}2: Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten und den Beginn der Erschließungsarbeiten

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind Rodungsarbeiten und auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September zulässig. Um einer Wiederbesiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit unzulässig.

1.6 Vermeidungsmaßnahme V_{VAS}3: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Um den Habitatverlust für Brutvögel zu mindern, sind im Plangebiet flächige Gehölzpflanzungen anzulegen.

1.7 Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünung Lärmschutzwand

Die geplante Lärmschutzwand im Westen des Plangebietes ist beidseitig über die Gesamtfläche dauerhaft mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Arten: Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba), Pfeifenwinde (Aristotoche macrophylla), Knöterich (Polygonum aubertii)

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Strassenbegleitende Pflanzung von Hochstämmen

Entlang der neu angelegten Planstrassen sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Anzahl/Pflanzqualität: 26 Stck. Hochstämme, 14 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen
Arten: 8 Stck. Feldahorn (Acer campestre) 'Elsrijk'
10 Stck. Neilken-Kirsche (Prunus serrulata) 'Kanzan'
8 Stck. Hainbuche (Carpinus betulus) 'Fastigiata'

Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.

2.2 Kompensationsmaßnahme A2: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen

Auf einer Fläche von insgesamt 740 m² sind innerhalb des Plangebietes in Teilflächen flächige Gehölzpflanzungen als standortgerechtes heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen Streifen am äußeren Rand des Spielplatzes sowie 5 weitere Teilflächen.

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m
Anzahl/Pflanzqualität: ca. 490 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen
Arten: Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Kornelkirsche (Cornus mas)

Die Gehölzflächen sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

3.1 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- E1 - Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern
(Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜcke 118/68
- E2 - Umwandlung von Rohboden in natürliche Sukzession
(Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜcke 118/68
- E3 - Pflanzung von Obstgehölzen
(Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜcke 118/68
- E4 - Ökokonto LUP-020 Naturwald "Deipe Rieh-Quäkjuchel" am Neumühler See
(Gemeinde Wittenförden, Gemarkung Wandrum, Flur 1, FlurstÜcke 53/1, 80/2, 80/3, 85/1, 95, 99/6)

sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

3.2 Kompensationsmaßnahme E1: Anlage einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern

Lage: Gemarkung Görries, Flur 2, FlurstÜck 118/68

An der östlichen FlurstÜcksgrenze ist auf einer Fläche von 360 m² eine Hecke aus standortgerechten Baum- und Sträuchern zu pflanzen.
Die Breite der 2-reihigen Pflanzung beträgt 7,5 m mit einem 3 m breiten umlaufenden Saum.

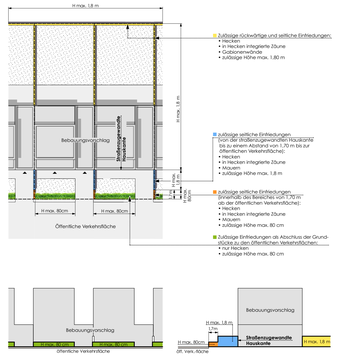
Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m;
Überhälter im Abstand von 12 m versetzt pflanzen
Anzahl/Pflanzqualität: 4 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. Ballen
Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eiche (Quercus robur)

Sträucher:
Anzahl/Pflanzqualität: ca. 82 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. Ballen
Arten: Hasel (Corylus avellana), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Bei der Realisierung der Pflanzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
Die Gehölzfläche ist mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun (gegen Wildverbiss zu schützen.

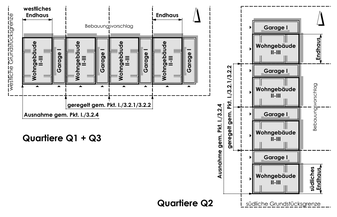
Nebenzeichnung 3

Prinzipskizze Einfriedungen der Baugrundstücke (Pkt. III./2.2):



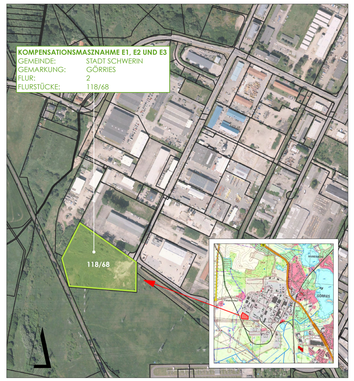
Nebenzeichnung 4

Prinzipskizze für die abweichende Bauweise (Pkt. I./3.2):



KOMPENSATIONSMASZNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

MASZNAHME E1, E2 UND E3 (PKT. II./3.2, 3.3 UND 3.4) M 1 : 12.500



MASZNAHME E4 (PKT. II./3.5) M 1 : 12.500

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "KREBSFÖRDEN-AM GÖRRIESER WEG"

ENTWURF — BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 (2) BauGB; STAND DER BEARBEITUNG: 30.04.2019 — M 1:1.000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... den Bebauungsplan Nr. 104 "Krebsförden-Am Görrieser Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am 22.09.2017 erfolgt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) 1 BauGB am 21.03.2018 durchgeführt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe