Satzung der Gemeinde Graal-Müritz

über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b „Koppenheide“

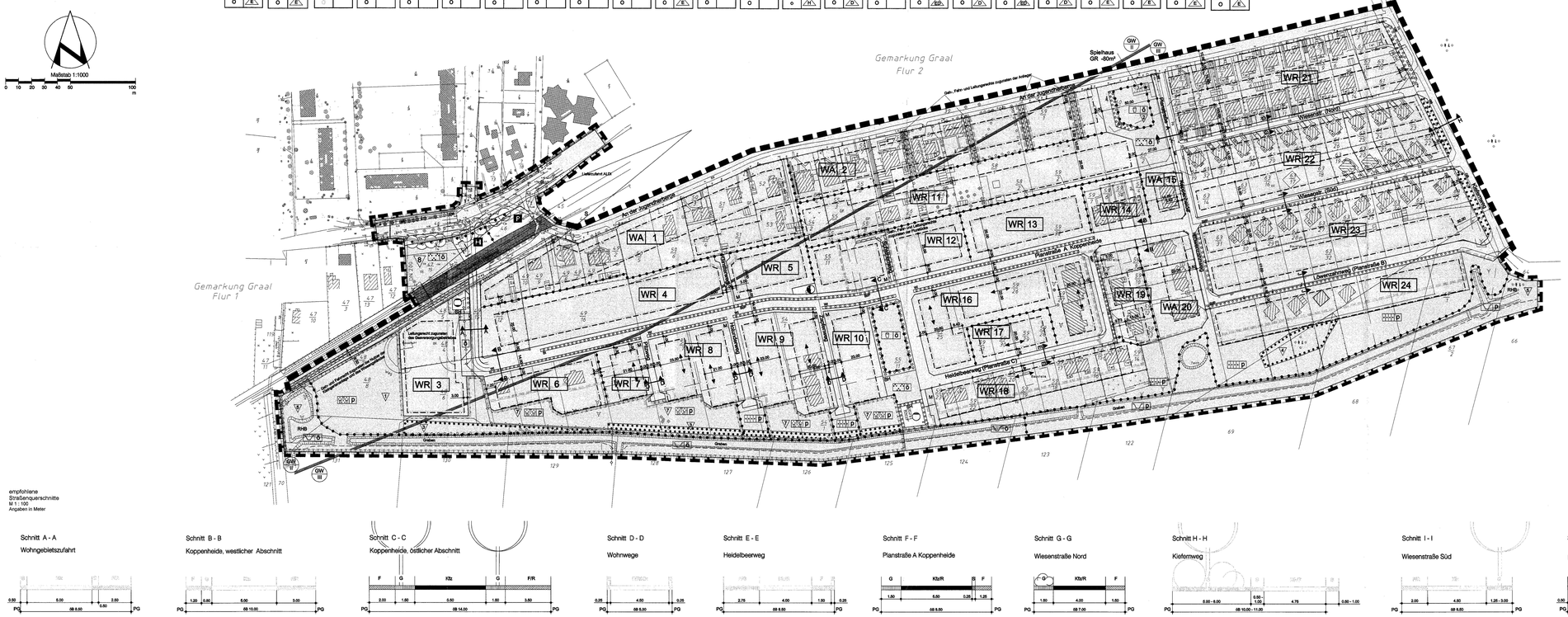
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 29.03.01 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die Ergänzung und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-11b für das Gebiet "Koppenheide", begrenzt im Norden durch die Straße An der Jugendherberge und die Bahnhofstraße, im Osten durch den Kiefernweg bzw. die Gemeindegrenze, im Süden durch den Graben an den Tabakäwiesen, im Westen durch den Teichweg in südlicher Verlängerung und das Wohngrundstück Bahnhofstraße 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Teil A der Satzung gilt hinsichtlich der durch blaue Kellerlinie abgegrenzten Flächen sowie für die mit Kellerlinie versehenen textlichen und verbalen Festsetzungen.

WA	1	WA	2	WR	3	WR	4	WR	5	WR	6	WR	7	WR	8	WR	9	WR	10	WR	11	WR	12	WR	13
GRZ	0,3	GRZ	0,3	GRZ	0,35	GRZ	0,35	GRZ	0,35	GRZ	0,3	GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,3	GRZ	0,3	GRZ	0,4	GRZ	0,35
I + DG		I + DG		E + DT/TW		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG	
O	4	O	4	E	DT/TW	O		O		O		O		O		O		O		O	4	O		O	

WR	14	WA	15	WR	16	WR	17	WR	18	WR	19	WA	20	WR	21	WR	22	WR	23	WR	24				
GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,35	GRZ	0,35	GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,3	GRZ	0,3	GRZ	0,3	GRZ	0,3				
I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG		I + DG					
o	4	O	4	O		O	4	O	4	O	4	O	4	O	4	O	4	O	4	O	4				



empfohlene Straßenquerschnitte
M 1 : 100
Angaben in Meter

Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
P/G = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
R = Radfahrer
PG = Privatgrund
ÖB = öffentlicher Bereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt (ergänzt und geändert) aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur beabsichtigten 3. Änderung ist durch Abdruck im „Gemeindekurier“ am 11.03.2000 erfolgt.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 17.03.2000 bis 31.03.2000 durchgeführt worden.

   Graal- Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

4. Die von der 3. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.00, 15.06.00, 30.11.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.04.00 den Entwurf der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

6. Die Entwürfe Satzung über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2000 bis zum 16.06.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeitlat von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Gemeindekurier“ 06.05.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.02.00 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, (Siegelabdruck) Schmidt ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange und die Anregungen von Bürgern am 27.04.00 und am 29.03.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

   Die Ergänzung und 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.03.01 gebilligt.

   Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

10. Die Ergänzungs- und Änderungssatzung, wurde dem Landrat Bad Doberan gem. § 246 (1a) BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltendgemacht.

    Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

11. Die Ergänzungs- und Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Satzung über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans 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 am 29. 06. 01 durch Abdruck im „Gemeindekurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Geltendmachung der Verletzung von Mängeln gemäß § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 29. 06. 01 in Kraft getreten.

    Graal - Müritz, 29.06.01 (Siegelabdruck) Giese Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAßZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GR	Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse
DG	Dachgeschoss als Vollgeschoss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P — Parkanlage
  - Spielplatz
  - H — Hofgärten
  - natumahe Grünfläche, auch § Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Bahnbegleitgrünanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Erstaufwerpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Anpflanzen von Laubbäumen
- Straßenbäume mit Rasen-, / Wiesenunterwuchs
- Straßenbäume mit Strauchunterwuchs
- Straßenbäume mit Strauchunterwuchs im Wechsel mit Parkplätzen
- Freiwachsende dichte Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen
- GB — Gebüsch mit Einzelbäumen aus Arten des natürlichen Waldrandes
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- GB — Erhaltung Gebüsch mit Einzelbäumen aus Arten des natürlichen Waldrandes

Erhaltungs- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für spezielle Biotoptypkürzeln

- V — Entwicklung im Verhältnis 80 v.H. trockengerapte magere Wiesenflächen mit extensiver Pflege zu 20 v.H. Strauchflächen mit Baumpflanzungen nach vorheriger Aufhebung von Bodenverdichtungen und Abraum von Schutt
- 2 — Erhalt locker angeordneter Waldkiefernbestand. Ergänzung und Ersatz mit gleicher Gehölzart sowie mit Stieleiche; Einbindung Spielplatz in den Baumbestand.
- 3 — Erhalt des grabenbegleitenden Gehölzstreifens aus Erlen
- 4 — Erhalt weitraumig landschaftsbildprägender 'Waldrest „Storchennest“; Ergänzung durch Strauchunterpflanzung im Randbereich und entlang Wegverlauf.
- 5 — Sanierung vorhandenes Kleingewässer durch Reinigung von Müllablagerungen und Sedimenten; Ausbau und Bepflanzung als naturnahes Kleingewässer mit Regenrückhaltefunktion

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 2 und 3 BauGB

1.1 Für die Baufläche sind reine Wohngebiete (WR / § 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (WA / § 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind für die festgesetzten reinen Wohngebiete
- Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal bis zu vier Betten,

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Unzulässig sind für reine Wohngebiete
- nicht störende Handwerkbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete
- Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Unzulässig sind für allgemeine Wohngebiete
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.4 - entfällt - (sh. Hinweis)

2. Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- entfällt-

3. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Ableitung von Abwasser etc.) sind zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB

Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belastenden Flächen (mehrerlei öffentlicher Gütertreffer dieser der Aufrechterhaltung der verkehrlichen Anbindung des Kleingartengebietes westlich vom Plangebiet und der Landwirtschaftsflächen im Süden des Plangebietes für Eigentümer, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte.
Zulässig sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Pächter dieser der Nutzungsberechtigten der Kleingartenanlage, Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke.

Auf den mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M/V

1.1 im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° (Allgrad) zulässig. Die Dachdecke sind in roten bis braunen Farbtönen herzustellen. Ausnahmen können nur für untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Carports) in sämtlichen Baugebieten gemacht werden.

5.2 Die Außenwände der Bauobjekt sind im aufgehenden Bereich mit einem abgestimmten weißen Anstrich versehen. Die Farbtöne sollen sich harmonisch durch Farb- und/oder Materialwahl gestaltetsich eingefügt werden. Sichtbare Fachwerk ist unzulässig.

5.4 Werbeanlagen sind in reinen Wohngebieten unzulässig. Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben.

5.5 Im öffentlichen Raum, auch auf privaten Verkehrsflächen, die mit Geh- und Fahrrechten belegt sind, sind sämtliche Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer anzulegen (abgesenkte Bordsteine).

Massive Einfriedungen wie Mauern und Traversen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedlichen Terrainhöhen und nur mit einer sichtbaren Höhe von bis zu max. 50 cm zulässig.

Erhalt und Entwicklung im Verhältnis 75 v.H. zeitweilig vernässte Feuchtwiesenflächen zu 25 v.H. Strauchflächen mit Baumpflanzungen (standortgerechtes Erlen-Weiden-Eschengehölz), gelenkte Sukzession

Entwicklung naturnahes Parkgehölz (Blaume und Strauücher) auf 30 v.H. und Wiesenflächen mit Einzelbäumen / Baumgruppen (je 500 m² ein Baum) auf 70 v.H. der Fläche.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- M — Recyclingcontainer
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- sonstige Abgrenzung

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Hauptversorgungsleitungen (Gas HD, DN 150, PN 16)
- unterirdische Versorgungsanlagen (Abw. Regenrückhaltebecken)
- RHB — Firstrichtung
- NA — Bemaßung
- S — Sichtfläche

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

- GW / WW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwasgerwinnung hier: Wasserfassung Graal-Müritz, Schutzzonen II und III

TEIL B: TEXT

Bestimmungen über die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b

6. Festsetzungen zur Grünordnung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, Abs. 3, Abs. 6 BauGB, § 9 (1) und § 86 LBauO M/V

6.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

6.1.1 Für Anpflanzgebote sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind in ihrer Art entsprechend zu pflegen und gut zu ernetten. Bäume sind mit einer Pflanzgrubenfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen. Bäume sind mit geeignet festgesetzt, sind die Pflanzgrubenfläche in Gehölzflächen der Wuchsgesellschaft und dem jeweiligen Zweck entsprechend zu wählen.

6.1.2 Für Anpflanzungen gemäß nachfolgenden Buchstaben (a) bis (f) ist die nachstehende Gehölzartenliste Nr. 7 zugrunde zu legen:

GEHÖLZARTENLISTE 1
Baumarten:

Stieleiche	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere in Arten	Sorbus aria/intermedia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Kastanie	Aesculus hippocastanum
sowie Baumarten der Gehölzartenliste 2	

Baumarten, besonders geeignet zur Anpflanzung im Straßenbereich:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Strauchartenzwischenreihe Hecke:	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Wildrosen in Arten	Rosa in Arten, spec.
sowie Strauchpflanzen der Gehölzartenliste 2	

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Wein (ohne Rankhilfe)	
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Immergr. Kriechspindel	Euonymus fort. „radicans“
Arten mit Rankhilfe:	
Waldrebe	Polygonum aubertii
Clematis	Clematis in Arten
Wilder Baumwein	Parthenocissus quinquefolia
Geißblätter	Lonicera in Arten
Alle Kletterrosen	Rosa div.

Anzupflanzende Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
(Stammumfang in 100 cm Höhe über dem Boden)
- -Heistersträucher: Bü/ 14 cm, mitbei- und großkronige Bäume: BU 18 cm
- -Straßenbäume: BU/ 20 - 25 cm, B 150 - 200 cm, H 400 - 500 cm, doldir
- -Straucher: 2 mal verpflanzt, H 60 - 100 cm

6.1.3 Für Anpflanzungen auf öffentlichen naturnahen Grünflächen i.V. m. Maßnahmenflächen einschließlich Gewässerrändern ist die nachstehende Gehölzartenliste Nr. 2 zugrunde zu legen:

GEHÖLZARTENLISTE 2
(*= Anpflanzungen insbesondere in Nähe von Feuchtbiotopen/Gewässern)

Baumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche*	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Silberweide*	Salix alba
Feldulme*	Ulmus carpinifolia
Wildbirne*	Pyrus pyraster
Kopfweide	Salix alba
Silberweide	Salix vitinnalis
Korbweide*	Salix
Straucharten:	
Faulbaum**	Frangula alnus
Salweide	Salix caprea
Brombeere in Arten	Rubus fruticosus agg.
Pfaffenhütchen	Euony mus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina agrestis
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Traubenkirsche*	Prunus padus
Grauweide*	Salix cinerea
Mandelweide	Salix triandra
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Schling- und Kletterpflanzen:	
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Hopfen*	Humulus lupus

Anzupflanzende Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
(Stammumfang in 100 cm Höhe über dem Boden)
- - Bäume: Stammstärke 12 mal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 18 cm) und Hochstämme (3 mal verpflanzt, BU/ 18 bis 20 cm, H 400 bis 500 cm)
- - Strauücher: 2 mal verpflanzt, H 60 bis 100 cm

6.1.4 Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen in gleicher oder dem Charakter der Pflanzung entsprechender Gehölzart vorzunehmen.

6.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

6.2.1 Alle befestigten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels durch Versickerung und ausreichend. Die Fahrbahnen der Planstraße A und Planstraße B, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu rechnen ist, sind hiervon ebenfalls ausgenommen.
Wege innerhalb von Grünflächen und Maßnahmenflächen sind zum überwiegenden Teil mit wassergrundender Decke herzustellen.
Die Grundwasserneubildung ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

6.2.3 Unbelastetes Oberflächenwasser von den befestigten und Dachflächen ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen; ist dies im Einzelfall aus hydrogeologischen Gründen ausgeschlossen, so ist vorrangig eine Weiterverwendung als Grundwasser vorzusehen.
Anfallendes Oberflächenwasser ist in Mulden oder Versickerungsbecken zu versickern oder in angrenzenden Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.

6.2.4 Bei Anlage von Tiefgeschossen ist durch geeignete Bauweise eine dauerhafte Absenkung des Schichten- bzw. oberen Grundwasserspiegels zu vermeiden.

6.2.5 Die Drainageleitung im Erdbereich unterhalb des Schichten- bzw. oberen Grundwasserspiegels sind wasserdicht herzustellen und gegebenenfalls mit einer Dichtungsschicht auszuführen.
Gegebenenfalls Maßnahmen zu verhindern.
Gegebenen Bodenaushub ist wieder einzufüllen.

6.2.6 Die in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen für die Oberflächenentwässerung sind in ingenieurbiologischer Bauweise herzustellen. Die genauere Standortfestlegung und Dimensionierung ist im Rahmen der Ausführungsplanung vorzunehmen.

6.2.7 Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist weitmöglich dem Sammelgraben zuzuleiten.
Gesammelte Oberflächenwasser von Straßenflächen ist vor Einleitung in den Graben über vorgeschaltete Leichtstoffabscheider vorzuwaschen.

6.3 Im Plangebiet werden folgende besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen:

6.3.1 Als zentrale Ausgleichsflächen werden Grünflächen mit den Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ und „Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend ZIF 6.1.3 zu bepflanzen; nicht zu düngen und mitgrünnat weiig durch Pflege in ihrer natürlichen Entwicklung zu stützen, so dass die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopmosaiks mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie Funktionen für die landschaftgerechte Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung der Wohnqualität entwickelt werden können.

6.3.2 Die Ausfüllzone von Kopfweiden, die im Plangebiet ausgefüllgrasen sind, sind in einem Abstand von 7 bis langstens 10 Jahren fachgerecht zu schneiden.

6.3.3 Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen sowie Auf- und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

6.3.4 Flächen zur Regelung des Oberflächenwassers innerhalb der Maßnahmenflächen sind durch ingenieurbiologische Bauweise i.V.m. einer differenzierten Bepflanzung als standortgerechte, vielfältige Biotope mit Funktionen für die Vorreinigung, Rückhaltung, Verdunstung und insbesondere Versickerung von Oberflächenwasser (Grundwasserneubildung) zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Flächen bleibt unter Beachtung der Gestaltungsvorgaben im Anhang der Detailplanung überlassen.

6.3.5 Die Ausgleichsmaßnahmen sind unverzüglich nach Beendigung der Erdarbeiten und Wiederanlegung über in einem Umfang zu Ausführung gleichzeitig stattfindender Pflanzen anzuwenden.

6.3.6 Notwendige Geländeabtragungen auf den Wohnbauflächen südlich Planstraße B und südwestlich Planstraße A sind maximal bis zu einer Höhe von NH + 2,00 m zulässig.

6.4 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung, Durchführungsverhältnissen:

6.4.1 Auf den festgesetzten gemeinschaftlichen Spielflächen ist je ein Spielgerät für Kinder von 6 bis 12 Jahren anzulegen, angemessen zu begrünen und entsprechend Dienstzung in der Planzeichnung durch Pflanzen zu begrünen und entsprechend Dienstzung in der Planzeichnung durch Pflanzen zu begrünen.

6.4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Rad- und Wanderwege sind als schwellenungleiche Wegverbindungen zur Gewinung des Wohngebietes sowie Anbindung und Erschließung angrenzender Siedlungs- und Landschaftsräume zu entwickeln.

6.4.3 Bei Ausführung der vorstehenden Ziffer 6.3.1 sind die Empfehlungen des Begründungsbeitrages zu beachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend ihrer Zielstellung und Funktion zu gestaltenden, und mit der zuständigen Landschaftsplanung abzustimmen. Die Verbindung zu angrenzenden Gebieten ist hierbei herzustellen (Biotopverbund und Wegeführung).

6.4.4 Die Herstellung und Bepflanzung der für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen (siehe Ziffer 6.3.1) sowie die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind mit Abschluss der Erschließungsarbeiten spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

6.4.5 Für ausfallende Ersatzmaßnahmen aus den öffentlichen Bereichen ist ein Entsiedelungsprozess zu erarbeiten, hinsichtlich der konkreten Einsatzmittel mit dem Wasser- und Bodenverband „Unteres Warnow / Küste“ abzustimmen und der unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

HINWEISE

Die Ergänzungs- und Änderungsplanung liegt im Bereich der Bodenverwertungs- und -ablagerungsverbotsgebiet „Altablagerung Graal-Müritz“ (Altablagerung ABV-Nr. 0 0 0