

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Barkhagen  
„Sondergebiet generationsübergreifendes Wohnen, soziale Betreuung“**

**Teil B – TEXT – Vorentwurf April 2014**

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

**1. Bauliche Nutzung**

- 1.1 Im Vorhabengebiet sind nur Wohnungen für altersgerechtes, generationsübergreifendes Wohnen, Wohnungen für den Betreiber und für Angestellte sowie Räume für die ergänzenden Betreuungs- und Versorgungsangebote (Küche, Essenraum, Räume für Beschäftigung), einschließlich der für diese Nutzungen erforderlichen Nebengebäude zum Abstellen und Lagern (Scheune, kleine Schuppen) zulässig.
- 1.2 Auf der Hoffläche sind Garagen und Carports nicht zulässig.

**2. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V  
Örtliche Bauvorschrift**

- 2.1 Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine/Dachbahnen zulässig.

**3. Grünflächen**

- 3.1 Die private Grünfläche P1 ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten. Gärtnerische Ausstattungselemente, Grabeland, aber auch Holzlager und Schuppen sind zulässig.

**4. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und mit § 9 (1a) BauGB**

- 4.1 Die Fläche mit Gebot zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E 3) ist auf Dauer als dichte Baumhecke aus dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten.
- 4.2 Der Baumstandort des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist auf Dauer mit einem großkronigen, einheimischen Laubbaum zu erhalten.
- 4.3 In der Fläche E 1 mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher sind die Fichten abschnittsweise zu roden und durch die Pflanzung einheimischer Laub- und Obstgehölze dauerhaft zu ersetzen.
- 4.4 In der Fläche E 2 mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher sind die vorhandenen abgängigen Altbäume zu roden und durch die Pflanzung einheimischer Laubbäume dauerhaft zu ersetzen.

**4.5 Pflanzliste**

**Sortenliste Obstgehölze**

Hst 2x verpf. STU 10-12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

**Sträucher:**

Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbissenschutz ist vorzusehen	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana .
Weißeiche	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

#### Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt, Verbissenschutz ist vorzusehen	
Birke	Betula pendula
Eiche	Quercus robur

#### **Hinweise**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf dem rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist zu den Wasser- und Abwasserleitungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und RAS-LP 4, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen Ausgabe 1989 der Forschungsanstalt für das Straßen- und Verkehrswesen).

#### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände danach nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.

Bei Baumaßnahmen / Sanierungen ist der Artenschutz (Kontrollnachweis vor Baubeginn) zu beachten.

Als Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahme sind mit Rechtskraft des Planes 3 Fledermauskästen die den potentiell betroffenen Arten entsprechen z.B. Fledermausspaltenkasten FSPK, Fledermausfassaden- Flachkasten mit Rückwand FFAK-R oder Fledermauseinbausteine FEVE (der Fa. Hasselfeld) fachgerecht einzubauen und auf Dauer zu erhalten.