SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 97.16 "WICKENDORF-WEST"

WESTLICH DER SEEHOFER STRASSE, NÖRDLICH DES POSTWEGES, SÜDLICH DER STADTGRENZE LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN/GEMEINDE SEEHOF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG: WICKENDORF
FLUR: 1
FLURSTÜCKE: 50/1 (anteilig); 69/2 (anteilig); 74; 81/1; 81/2; 81/3; 97/4 (anteilig); 98; 99; 104; 114/1 (anteilig); 119/1; 120/4; 131/1; 137 (anteilig); 138/1; 139/1

NUTZUNGSSCHABLONEN

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
WA o	WA o	GKZ 0,3 II	MI o	MI o
GRZ 0,3 II	GRZ 0,4 II		GRZ 0,4 II	GRZ 0,3 II
SO,WD 20-48°	SO,WD 20-48°	SO,WD 20-48°	SO,WD 20-48°	SO,WD 20-48°
FH max = 9,50 m	FH max = 9,50 m	FH max = 9,50 m	FH max = 9,50 m	FH max = 9,50 m
			TH max = 6,50 m (gem. Nr 16, 18 WBG)	
			FH max = 8,00 m (gem. Nr 16 WBG)	

PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITTE

M 1:100

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 § 1 u. 1 BauNVO		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 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 als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH max = ... m	Traufhöhe (m ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
FH max = ... m	Firsthöhe (m ..... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig		§ 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		§ 22 BauNVO
E	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB		
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
SONNENKRAGEN § 9 (1) 15 BauGB		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
G/R	G = Gehweg / R = Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ohne/das verbleibende besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 12 und 14 BauGB		
	Trafostation	
	Abwasser-Pumpwerk	
	Regenwasserkläl- und -versickerungsbecken	
	Technikstandort der Stadtwerke Schwerin	
	Abfall / Wertstoffsammelstelle	
	Temporäre Aufstellfläche für Müllbehälter	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
	oberirdische Leitungen (ausserhalb des Plangebietes)	
	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Botplatz	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	private Grünflächen	
WASSERFLÄCHEN § 9 (1) 16 BauGB		
	Wasserflächen (Soll)	
FLÄCHEN FÜR WALD § 9 (1) 18 BauGB		
	Flächen für Wald (gem. Abstimmung mit dem Forstamt Gädebehn)	
FLÄCHEN FÜR MAZNAHMEN 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 mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
	nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes	§ 9 (6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet L 138a "Schweriner Innensee, Ziegelauseen (Stadt Schwerin)" und L 138 b "Schweriner Auasee-see Nordwestmecklenburg" (Siehe auserhalb des Plangebietes)	
	Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2235-402 "Schweriner Seen" (auserhalb des Plangebietes), (Zusatzzeichen)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Gewinn des bestehenden Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen nichtrichtungen (Zusatzzeichen)	
II.	KENNZEICHNUNG	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zugunsten Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
LPB	Lärmpegelbereiche	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtbereiche)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind Fläche mit Mobilisierungsmem, gem. Angaben der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwerin-	§ 9 (5) 3 BauGB
III.	PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
815	Flurstückskennzeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser- (in der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin dargestellt, Stand: Bestandsplan)	
	Abbruch Umwelgung von unterirdischen Leitungen	
	vorhandene unterirdische Elt.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Elt.-Niederspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Dränleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung und Hausanschlüsse (nachrichtlich)	
	vorhandene oberirdische Elt.Hochspannungsleitung (nachrichtlich) (ausserhalb des Plangebietes)	
	geplante Abpollerung	
	Bezeichnung der Quartiere	
	geplante Grundstücksparzellierung	
	30 m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG	
	geplante Gehölzerdung (Hecken, Gehölzstreifen)	
	geplante Gehölzstandorte (Einzelbäume)	
	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
A/E 1.1	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme Artenschutz	
A/E 1.2	Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz	
A/E 1.3	Bezeichnung der Schutzmaßnahme	
A/E 1.4	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme	
	Buhaeteiteiten (nachrichtlich)	
	Grundwassermeßstelle/Jahr	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2. Mischgebiete (MI)

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 6 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die vorgesehenen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie barrierefreie von einer Gesamtlänge von max. 2,0 m.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO)

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe (TH) von 6,50 m und 2,1 Stockwerken ist die Traufhöhe (TH) gem. Nr. 16 WBG (BGBl. I S. 2067) gestattet worden.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

5.1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Die Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Im Bereich der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 2 Jahren ist der Brutbereich (01. April - 31. Juli) zu vermeiden. Es dürfen nicht zu gewährenden und genehmigenden Vorgehensweise/Maßnahmen wie z. B. Ausnahmen ausgeschlossen.

5.2. Vermeidungsmaßnahme Vvs2: Anlage eines Amphibienschutzzaunes

Anlage eines amphibienschutzzaunes während der Bauzeit zum Schutz vor Wiederbesiedlung für den Bereich des Regenwasserkläl- und -versickerungsbecken.

5.3. Vermeidungsmaßnahme Vvs3: Ökologische Baubegleitung

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen.

5.4. Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz gem. DIN 18920

Während der Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind entsprechend zu schützen. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenaufhalg und Bodenlagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. An den Hecken ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen anzulegen.

5.5. Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun an den fächigen Gehölzbeständen und um Kleingewässer

Zum Schutz der fächigen Gehölzbestände und um die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase ein Schutzzaun aufzustellen.
An den Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken, die zwecks an bestehende Hecken angrenzen, ist ein Schutzzaun zu errichten. Dieser ist in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze mittels Zaunanlagen mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu errichten. Herbei ist sicherzustellen, dass zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und der Zaunanlage ein 3,0 m breiter Schutzstreifen freigehalten wird.
Das Kleingewässer (Soll) im Norden des Plangebietes ist umzäunend und das Kleingewässer (Soll) im Biotopkomplex ist nördlich und östlich zweischn Soll und geplantem Weg durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun dauerhaft zu sichern.

5.6. Schutzmaßnahme S2: Einzelstammschutz an Gehölzen

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2,0 m hohen Bohlen anzubringen. Im Zuge der ökologischen Baubegleitung sind die Gehölze festzulegen, die einen Einzelstammschutz während der Baustellegen erhalten.

5.7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz

5.7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs1: Aufhängen von 10 unterschiedlichen Sommerquartierkästen für Fledermäuse im halbbereich frequentierter Jagdbiotopte von Baubeginn

5.7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs2: Anlegen von 10 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter am verbleibenden Gehölzbestand

5.7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs3: Ansaat und Pflege von Grünland auf einer Fläche von ca. 1,9 ha Biotop Meßewege

5.8. Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

5.8.1 Ausgleichsmaßnahme Avs1: Herstellung von Tagen- und Überwinterungsplätzen für Amphibien

Anlage von mindestens 3 Steinhaufen mit unterseitenen für Amphibien und Reptilien im Nahbereich des Kleingewässers und die angrenzenden Waldchens.

5.8.2 Ausgleichsmaßnahme Avs2: Pflanzung von Heckenaschnitten aus standortgerechten heimischen Gehölzarten an der westlichen Plangebietsgrenze

5.8.3 Ausgleichsmaßnahme Avs3: Neuanpflanzung von Gehölzgruppen am Offenlandbereich südlich und westlich des Kleingewässers

5.8.4 Ausgleichsmaßnahme Avs4: Entwicklung und Pflege einer Offenlandfläche mit bütenreicher Staudenflur

5.8.5 Ausgleichsmaßnahme Avs5: Renaturierung des Kleingewässers

5.9. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

5.9.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von Hochstämmen im Plangebiet

Entlang der neu angelegten Planstrasse B, C, D und F sowie auf öffentlichen Grünflächen sind gem. Planzeichnung 90 standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

zu 4.1:
Pflanzqualität: Hochstamm, 18-18 cm Stu, 3 x v., m. B
Anzahl/Gehölzart: 3 Stück Stieleiche (Quercus robur), Stiel-
3 Stück Silberlinde (Tilia tomentosa), Sträuch-
5 Stück italienische Erle (Alnus cordata)
5 Stück Blumenesche (Fraxinus ornus 'Mekasek's Green'
5 Stück Hainbuche (Carpinus betulus), Fastigiata
15 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium), Plena
5 Stück Wild-Birne (Pyrus pyraster)
3 Stück Winterlinde Erche (Quercus cerris)
8 Stück Mehlbeere (Sorbus aria), Magnifica
5 Stück Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Ballerina
3 Stück Italienischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Aureus
5 Stück Ginkgo (Ginkgo biloba)

Um die Baumstandorte ist eine Baumscheibe einzubringen.
Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Die Pflanzung ist mit Pflanzung der Sträucher Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fortgesetzt und für weitere 24 Jahre die Jungbaumpflege

4.2 Kompensationsmaßnahme A2: Pflanzung von Heckenaschnitten aus standortgerechten Gehölzarten an der westlichen Plangebietsgrenze

Im Plangebiet sind an der westlichen Plangebietsgrenze Feldheckenaschnitte aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der westlichen Plangebietsgrenze sind auf einer Breite von 3,0 m Feldhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist eine Pflanzung mit einer Dichte von 50 St./m und 2,1 Stückzahl zu pflanzen.
Im Bereich westlich des Kinderspielplatzes und des Bolplatzes ist eine ca. 130 m lange Heckenpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher für Heckenaschnitte an den westlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke:
Pflanzqualität: Abstand in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m;
Sträucher, 2 x v., m. B
Anzahl/Gehölzart: ca. 130 Stück
Feldahorn (Acer campestre vorrmeidig), Pfeifer (Spring vulgaris), Kupfer-
Felsenbirne (Amelanchier lamarcki), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Sandorn (Hippophae rhamnoides), Schwarze Johannisbeere (Ribes
nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Wolliger Schneeball (Viburnum
prolyganthellum), Vielblütige Rose (Rosa multiflora)

Pflanzliste Sträucher für Heckenaschnitte an den westlichen Grundstücksgrenzen:
Pflanzqualität: Abstand in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m;
Sträucher, 60-100 cm, 2x v., o. B.
Anzahl/Gehölzart: ca. 130 Stück
Hasel (Corylus avellana), Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Vielblütige
Rose (Rosa multiflora), Schwe (Prunus spinosa), Korneliskirsche (Cornus
mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus
sanguinea)

Die Hecken sind mit einem mind. 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Heckenpflanzung sind auf den einzelnen Baugrundstücken kein auch eine Grundstücks-Zufahrt und Zugänge zu den Grundstücken zulässig.
Die Heckenschnitte auf den privaten Baugrundstücken dürfen max. 1x pro Jahr ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.
Die Pflanzung am Kinderspielplatz und Bolplatz wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege. Die Pflege hat den Ersatz von ausgefallenen Gehölzen im Abstand von max 4 Jahren sowie Wässerungen im 4.-6. Standjahr bei Bedarf zu umfassen.

4.3 Kompensationsmaßnahme A3: Anlage von fächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Im Plangebiet auf einer Fläche von mg. ca. 1.660 m² in fachlichen fächige Gehölzpflanzungen mit einer Dichte von 1 Pflanze/2 m² anzulegen.
Die Pflanzung umfasst 2 Gebüschgruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen. Auf den 3 Gruppen sind mindestens 3 Gruppen von je 3 Sträuchern einer Gattung und Sorte zu pflanzen.
Auf den 4 Pflanzinseln ist eine Mischung aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen beträgt hier in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x v., o. B.
Anzahl/Gehölzart: ca. 200 Stück
Hasel (Corylus avellana), Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Roter
Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera
xylosteum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Gewöhnlicher
Schneeball (Viburnum opulus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora),
Korneliskirsche (Cornus mas)

Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen ist eine Blumen-Kräuterrasenmischung einzubringen. Die Pflanzung ist mit Pflanzung der Sträucher Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fortgesetzt und für weitere 24 Jahre die Jungbaumpflege
Die Pflanzinsel am Bolplatzgelände ist mit Ansaat und Pflanzung Grünland Biotoptypen gegen Wildverbiss zu schützen.
Die Pflanzung ist mit einer über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fortgesetzt sowie die weitere 22-jährige dauerhafte Pflege. Die Gehölze sind in diesem Zeitraum alle 3 Jahre zu pflegen.

4.4 Kompensationsmaßnahme A4: Ansaat und Pflege Grünland Biotoptypen

Entlang der bestehenden Hecken im Plangebiet ist ein umlaufender 3,0 m breiter Streifen mit einer Ansaat Grünland Biotoptypen zu versehen. Die Ansaat ist mit einer Pflanzung von Sträuchern zu kombinieren. Die Ansaat ist mit einer Pflanzung von Sträuchern zu kombinieren.
Die Pflanzung ist mit Pflanzung der Sträucher Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fortgesetzt und für weitere 24 Jahre die Jungbaumpflege.
Die dauerhafte Pflege ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu gewährleisten.

4.5 Kompensationsmaßnahme A5: Entwicklung einer bütenreichen Staudenflur im Plangebiet

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von mg. ca. 5.494 m² eine bütenreiche Staudenflur zu entwickeln.
Für die Ansaat ist eine mehrjährige Ausdauernde Gräser-Blumenmischung zu verwenden. Die Ansaat hat zur Erhaltung der Blühaspekte alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs zu freihalten.
Die dauerhafte Pflege ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu gewährleisten.

4.6 Kompensationsmaßnahme A6: Entwicklung und Pflege einer Offenlandfläche mit bütenreicher Staudenflur im Plangebiet

Im Plangebiet ist am Biotopkomplex auf einer Fläche von ca. 3.877 m² eine bütenreiche Staudenflur zu entwickeln.
Auf der Fläche vorhandener Gehölzaufwuchs ist im Zeitraum von Oktober bis zum Februar zu roden. Auf den genutzten Flächen (ca. 50% der Gesamtfläche) ist eine Einsaat mit einer Blumenwiesenmischung für feuchte Standorte vorzunehmen. Die Ansaat ist mit einer Pflanzung von Sträuchern alle fünf Jahre zu erfolgen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.
Die dauerhafte Pflege ist über einen Zeitraum von 25 Jahren zu gewährleisten.

4.7 Kompensationsmaßnahme A7: Anlegen von Kleingewässer

Die Maßnahme umfasst ein Fläche von ca. 4.342 m² am Kleingewässer im Biotopkomplex.
Das Kleingewässer ist mit einer Tiefe von mind. 0,8 m zu versehen. Es ist mit einer Folie gegen Bisamrattenbeschädigungen und -Verbissschutzmaßnahmen zu versehen. Hierzu ist die vorhandene Wälberfläche in östlicher Richtung zu erweitern. Dieser Erweiterungsbereich ist auf 1,60 m zu verdichten.
Zum Schutz und zur Entwicklung der Amphibienpopulation ist im südlichen Bereich der Kleingewässers eine Fachzaunanlage anzulegen. An der südöstlichen Seite des Kleingewässers sind 2 Amphibienleitzäune anzubringen.
Eine fischerähnliche Nutzung unterbindet die Entwicklung der Amphibienpopulation. Die Ufer im Randbereich des Kleingewässers vorhandene scrfäbare Verunreinigungen sind im Zuge der Pflanzung zu entfernen.
Ablagerungen in bestehenden Bereichen sind unzulässig.

4.8 Kompensationsmaßnahme A8: Sukzession an Standorten naturfernster Nutzungen im Plangebiet

Eine Fläche von ca. 4.100 m² am Biotopkomplex ist in die natürlichen Sukzession zu überführen. Hierzu ist der Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs zu freihalten. Vorhandene standortfremde Bestockungen und der vorhandene Aufwuchs von Sträuchern und Ruderalflächen sind zu entfernen.

4.9 Kompensationsmaßnahme A9: Pflanzung Hochstamm Obstgehölz auf Wohngrundstück

Je Wohngrundstück ist jeweils 1 Obstbaum (mng. 147 Stck.) der Pflanzqualität Hochstamm; 14-16 cm Stu, 3 x v., m. B. zu pflanzen.
Es sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne zu verwenden.
Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern.
Die Pflanzung ist mit Pflanzung Kompensationsmaßnahmen -Ersatz- der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt.

5. Durchführungsbestimmung
(§ 9 (1) a/c BauGB)

Die festgesetzten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- A10 - Renaturierung Kleingewässer Meßewege, Flur 1, Flurstück 369/8, 609/1, 599, 597, 369/2, 731/7), (sh. IV Hinweise/PNL 7.1.1)
- A11 - Anlegen von Tagen und Winterquartieren, Gut Meßewege, Flur 1, Flurstück 49/- (sh. IV. Hinweise/PNL 7.1.2)
- E1 - Umstellung der Flächenbewirtschaftung von konventioneller auf ökologische Wirtschaftsweise auf Flächen der Landeshauptstadt Schwerin für ein zusammen Deckmaß - (sh. IV. Hinweise/PNL 7.1.3)

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

6. Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes
(§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

Auf den jeweiligen Grundstücken sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Es sind nur Materialien zulässig, die eine Verunreinigung oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenwassers ausschließen. Ausgenommen sind Dachrinnen, Dachflächen und Zisternen von schädlichen Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen und Verdichtungen.

II. Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V)

Für die jeweiligen Bauvorhaben gelegenen Gebäude und neben hellen Außenfassaden auch Farben in Rot- und Rotbraun-Farbtönen zulässig.
Der Schiefer-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-System (NCS) nicht mehr als 20% betragen. Bis zu 10% der Fassadenfläche sind von dieser Regelung ausgenommen.
Die Gestaltung der Fassadengestaltung gelten nicht für Gebäudeteile und sonstige Bauteilen.

2. Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für alle baulichen Anlagen und neben unglasierten roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und grauen Dachziegeln oder Dachsteinen sind Dachbegrünungen zulässig. Es sind nur reinglasierte Farbtöne auch nichtreflektierende Materialbeschaffenheiten und Grundfarben zulässig.
Diese Einschränkungen gelten nicht für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten und Solaranlagen.
Unter Sonn- Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Gebäude mit Flachdach sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von Straßenseite nicht sichtbar sind, Dachüberstände sind unzulässig.

2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und Mauern zulässig, Hecken, Holzzäune und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
Die Hecken sind mit Drahtgeflechtzäunen dürfen die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Bei Grundstücken, die an die Planstraßen angrenzen, sind Mülltonnenboxen, Müllbehälter und ähnlichen Anlagen so anzuordnen und zu bepflanzen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind.
Der Kindergartenplatz im Plangebiet ist einzubrunen.

3. Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Vorgarten dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Bäume, Sträucher und Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, nachgegeben Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste für Schnitthecken

Pflanzart-qualität: 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke, Sträucher; 60-120 cm hoch; 2 x v., o. B.
Gehölzart: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare)

Nadelgehölze sind unzulässig.
Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen sind zulässig gemäß der Pflanzliste der Stadt Schwerin.

4. Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einzäunung, Schnittcontainerte oder Einpflanzen mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. II./3., Höhe max. 1,5 m).

5. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Eischeilungssystems (Planstraßen und öffentliche Geh- und Radwege) sind in Pflaster oder in Asphalt auszubilden. Wege innerhalb von Grünflächen sind in wassergebundener Bauweise oder als Schotterrasen auszubilden.

6. Gestaltung der Grünflächen
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Verschiedenheit der öffentlichen Parkanlage, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Planstraßen der Bebauungsplanes sowie der Unterbrechungen der Verkehrsgrün für Grundstückseinund -ausfahrten ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.
Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind in einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,5 m zulässig.
Blinkende, bewegliche, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

IV. Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

1.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des öffentlichen und privaten Straßensystems ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Regenwassersystem zu entsorgen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem Baugrundstücken ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Daher kann das hier anfallende Niederschlagswasser ebenso dem bestehenden bzw. geplanten Regenwassersystem zugeführt werden.

1.2 Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser des Wohngebietes ist über den Anschluss an das bestehende bzw. geplante Schmutzwassersystem zu entsorgen.

1.3 Leitungsrechte und Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13 und (6) BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreten weiterer Leitungsbaubeginn (z.a. Drainageleitungen) muss bei Ersatzbeten gerechnet werden.

4. Gefährdgebiet der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.5 Bodendenkmalschutz
(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung Schutz und Erhaltung ungeschützter Bodendenkmäler)

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die Stadt Schwerin (Stadtarch