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

NUTZUNGSSCHABLONEN

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
WA	WA	WA	WA	MI
GRZ 0,3 II	GRZ 0,4 II	GRZ 0,3 II	GRZ 0,4 II	GRZ 0,3 II
SO,WD 20-48° FWD 20-48°	SO,WD 20-48° FWD 20-48°	SO,WD 20-48° FWD 20-48°	SO,WD 20-48° FWD,OD 30-50 (gem. Nr 61, WR 1966)	SO,WD 20-48° FWD 20-48°
FH_{max} = 9,50 m	FH_{max} = 9,50 m	FH_{max} = 9,50 m	FH_{max} = 8,00 m (gem. Nr 61)	FH_{max} = 9,50 m

PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITTE

M 1:100

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 1 u. 9 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
FH_{max} = ... m	Traufhöhe (hier: ... m über Bezugspunkt) als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
FH_{max} = ... m	Firsthöhe (hier: ... 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
ED	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
DH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen -Hauptfirstrichtung- (Zusatzzeichen)	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB		
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
G R	G = Gehweg / R = Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkfläche	
V	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		
G	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Botplatz	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
P	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 MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25, 25 a, 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 Die Festsetzung ist nach Baurecht mit Schreiben vom 13.09.2011 (Az. 5-553.00/97-1) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 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 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b BauGB
	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 Außensee Nordwestmecklenburg" (Siehe auserhalb des Plangebietes)	
	Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2235-402 "Schweriner Seen" (ausserhalb des Plangebietes), (Zusatzzeichen)	
	die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Gewinn des dauhern Gehungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Nutzschlungen) (Zusatzzeichen)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Gewinn des dauhern Gehungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Nutzschlungen) (Zusatzzeichen)	
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum 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 (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Fläche mit Altablagerungen, gem. Angaben der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwerin-	§ 9 (5) 3 BauGB
III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN 92	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser- Die Festsetzung nach Baurecht mit Schreiben vom 13.09.2011 (Az. 5-553.00/97-1) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.	
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen	
	vorhandene unterirdische El.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische El.-Niederspannungsleitung (nachrichtlich)	
	vorhandene unterirdische Telekommunikationsleitung (nachrichtlich)	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in den allgemeinen Wohngebieten und 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.

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

Die vorgesehenen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. die jeweiligen Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie weitere vorspringende Bauteile.

1.4 Anzahl von Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB und § 172 (8) BauNVO)

Für die Wohnhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf diesem dauerhöhnen Grundstück nachzuweisen.

1.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Gebäudehöhe
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2, 4) und § 18 (1) BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Traut und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche im anschließenden Straßenbereich gemessen.
Bei Gebäuden mit einem dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite (1,0 m ist die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) zulässig.
Fällt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite (1,0 m sind die festgesetzten Traut- und Firsthöhen um 1,0 m zu reduzieren.
(FH_{max}=Firsthöhe(TH))

Als Bezugspunkt gelten:
Die Traufhöhen beziehen bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attikakonstruktion (Hh. Nebenanschnitt 1).

Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (Hh. Nebenanschnitt 2).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen lt sind im Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

1.6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 2, 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit in einem Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu zulässig.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

für die jeweiligen des Plangebietsgebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation, Abwasser, Regenwasserableitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

1.9.1 Gebäudehüllen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau etc.) sind mindestens die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) mit den resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 auszubilden.

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

Lärmpegelbereich	maßgebliches Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ähnl.(DL)	Büroräume u. ä.
		erf. R'w,res der Außenbauteile in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

9.2 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. Schlafzimmer) und Anlehnmmer Nachbargrundstück in m
45	3,4
50	6,7
55	12,4

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme Vvs1: Beschränkung des Zeitraums für Rodungsarbeiten und Baufeldvorbereitung

Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis dem 28./29. Februar zulässig. Im Bauvorgang der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) ist zu vermeiden. Es darf nicht zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG - mittels geeigneten Vergrämungsmaßnahmen wie z.B. Ratterbändern auszustatten.

1.2 Vermeidungsmaßnahme Vvs2: Anlage eines Amphibienschutzzaunes

Anlage eines temporären Amphibienschutzzaunes während der Bauzeit zum Schutz vor Wiederbesiedlung für deren Bereich des Regenwasserkläl- und -versickerungsbecken.

1.3 Vermeidungsmaßnahme Vvs3: Ökologische Baubegleitung

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

1.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz gem. DIN 18920

Während der Bebauungs- und etwa Beerwachsigung der Bäume ausgeschlossen. Oberirdische Teile und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenlagerung im Wurzelbereich sind nicht zulässig. An den Hecken ist ein 3,0 m breiter Schutzstreifen einzurichten.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Schutzzaun am höchsten Grün-Gehölzbestanden und um Kleingewässer

Zum Schutz der höchsten Gehölzbestände und um die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase ein Schutzzaun aufzustellen.
Im Bereich der Kleingewässer von Baugrundstücken, die zwecks an bestehende Hecken angrenzen, ist der Schutzzaun mindestens 5,0 m von der Mitte der Hecke aufzustellen. Im Bereich der Kleingewässer/Lauteraugen mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu errichten. Herbst 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 Bodenpfuhles ist nördlich und östlich zwischen Soll und geplantem Weg durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun dauerhaft zu sichern.

1.6 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 dauerhaften Baubegleitung sind die Gehölze festzusagen, die einen Einzelstammschutz während der Bauarbeiten erhalten.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs1: Aufhängen von 10 unterschiedlichen Sommerquartierkästen für Fledermäuse im hallenbrinch frequentierter Jagdhabitate von Baubegrün

2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs2: Anbringen von 10 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter am verbleibenden Gehölzbestand

2.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEFvs3: Ansaat und Pflege von Grünland auf einer Fläche von ca. 1,9 ha Bohlot Medewege

3. Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

3.1 Ausgleichsmaßnahme Avs1: Herstellung von Tagaes- und Überwinterungsplätzen für Amphibien

Anlage von mindestens 3 Überwinterstellen mit Lesesteinen und Totholz für Amphibien und Reptilien im Randbereich des Kleingewässers und die angrenzenden Waldchens.

3.2 Ausgleichsmaßnahme Avs2: Pflanzung von Heckenaufschnitten aus standortgerechten heimischen Gehölzarten an der westlichen Plangebietsgrenze

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

3.4 Ausgleichsmaßnahme Avs4: Entwicklung und Pflege einer Offenlandfläche mit bitterkreuzer Staudenflur

3.5 Ausgleichsmaßnahme Avs5: Renaturierung des Kleingewässers

4. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

4.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von Hochstämmen im Plangebiet

Entlang der neu angelegten Planstraßen B, C, D und F sowie auf öffentlichen Grünflächen sind gem. Planeinschrieb 50 standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Dränleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung und Hausanschlüsse (nachrichtlich)
	vorhandene oberirdische El.Hochspannungsleitung (nachrichtlich)
	geplante Abpollerung
	Bezeichnung der Quartiere
	geplante Grundstückspaarbelaerung
	30 m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG
	geplante Gehölzerodung (Hecken, Gehölzflächen)
	geplante Gehölzdrainahme (Einzelbäume)
	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme
	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme Artenschutz
	Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz
	Bezeichnung der Schutzmaßnahme
	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme
	Wetterstation
	Werbeanlagen sind nur auf der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,5 m zulässig. Wechselnde, bewegte, sich spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.
	Grundwassermeßstelle/Jahr

zu A1:

Pflanzqualität:
Anzahl/Gehölzart: Hochstamm; 18-18 cm Stc.; 3 x v.; m. B.
5 Stück Spitzahorn (Acer platanoides), Acer platanoides 'Globosum'
5 Stück Silberlinde (Tilia tomentosa), Tilia tomentosa
5 Stück Italienische Erle (Alnus cordata)
5 Stück Blumenesche (Fraxinus ornus), Fraxinus ornus 'Mariesii', Fraxinus ornus 'Obelisk'
5 Stück Hainbuche (Carpinus betulus), Carpinus betulus 'Fastigiata'
5 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium), Prunus avium 'Plena'
5 Stück Wildapfel (Malus sylvestris)
5 Stück Winterlinde (Tilia cordata), Tilia cordata 'Greenspire'
5 Stück Mehlbeere (Sorbus aria), Magnifica
5 Stück Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Sabina
5 Stück Italienischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Aureus
5 Stück Ginkgo (Ginkgo biloba)

Um die Baumstandorte ist eine Baumscheibe anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist mit einem Dreibock zu sichern.
Die Pflanzung ist gem. Pflanzplan und der textlichen Festgestellungen und Entwicklungsziele festgesetzt und für weitere 10 Jahre die Zulässigkeit.

4.2 Kompensationsmaßnahme A2: Pflanzung von Heckenabschnitten aus standorgerechten Gehölzarten an der westlichen Plangebietsgrenze

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

Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der westlichen Plangebietsgrenze sind auf einer Breite von 3,0 m Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu den Hecken zu pflanzen. Im Bereich westlich des Kindergeplätzes und des Bodplatzes ist eine ca. 130 m lange Heckenpflanzung vorzusehen.

Pflanzliste Sträucher für Heckenabschnitte an den westlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke

Pflanzqualität: Strauch; 2 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart: ca. 100 % Sträucher
ca. 10% Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm)
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Pinus sylvestris (Kiefer), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix pentandra (Lorbeerweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen ist eine Blumen-Kräuterwiesenmischung einzusäen. Die Pflanzung ist mit einem Abstand von 5,0 m zu den Hecken zu pflanzen.
Die Pflanzungen am Bodplatzes und mit einem mind. 1,8 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.
Die Pflanzung ist mind. eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 2 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die Pflanzungen sind für weitere 2 Jahre zu pflegen.

4.3 Kompensationsmaßnahme A3: Anlage von fächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Im Plangebiet auf einer Fläche von mg. ca. 1.660 m² in fächigen fächige Gehölzpflanzungen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 2 m² anzulegen.
Die Pflanzung umfasst 2 Gehölzgruppen entlang der Planstraßen Linien zur Effektivierung der Kompensation. Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen sind insgesamt 25 Gruppen von je 3 Sträuchern einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze je 2 m².
Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen sind pro Pflanzreihe 40 Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen beträgt hier in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität: 3-x Stck. Pflanzen pro Ifd. m Hecke, Sträucher; 60-120 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Anzahl/Gehölzart: ca. 100 % Sträucher
ca. 10% Bäume
Hasel (Corylus avellana), Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnliche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare)

Nadelgehölze sind ausgeschlossen.
Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind zulässig gemäß der Pflanzliste der Stadt Schwerin.

4.4 Gestaltung von Standorten für Regenwasserkläl- und Wertstoffhaltern auf den Baugrundstücken

Standorte für Regenkläl und Wertstoffbehälter sind durch Einbauung, Schnitzuchtwände oder Einpflanzung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnittschaeitlnh/Hs III.13., Höhe max. 1,5 m).

4.5 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Eischeitlungsbereichs (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.

4.6 Gestaltung der Grünflächen

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

4.7 Kompensationsmaßnahme A4: Anlage von Hecken

Die Anlage von Hecken im Plangebiet ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 2 m² anzulegen.
Die Pflanzung umfasst 2 Gehölzgruppen entlang der Planstraßen Linien zur Effektivierung der Kompensation. Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen sind insgesamt 25 Gruppen von je 3 Sträuchern einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze je 2 m².
Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen sind pro Pflanzreihe 40 Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen beträgt hier in der Reihe 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Pflanzqualität: 3-x Stck. Pflanzen pro Ifd. m Hecke, Sträucher; 60-120 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Anzahl/Gehölzart: ca. 100 % Sträucher
ca. 10% Bäume
Hasel (Corylus avellana), Bibernelrose (Rosa pimpinellifolia), Rotter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Kornelkirsche (Cornus mas)

Auf den 3 Grünflächen an den Planstraßen ist eine Blumen-Kräuterwiesenmischung einzusäen.
Die Pflanzung ist mit einem Abstand von 5,0 m zu den Hecken zu pflanzen.
Die Pflanzungen am Bodplatzes und mit einem mind. 1,8 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.
Die Pflanzung ist mind. eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 2 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die Pflanzungen sind für weitere 2 Jahre zu pflegen.

4.8 Kompensationsmaßnahme A5: Anlage von fächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Im Plangebiet ist ein Bodspkompex auf einer Fläche von ca. 3.877 m² eine bitterkreuze Staudenflur zu entwickeln.
Auf der Fläche vorhandener Gehölzaufwuchs ist im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden. Auf den gerodeten Flächen (ca. 50% der Gesamtfläche) ist eine Einsaat mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterzusatz (Saatstärke 10 g/m²) vorzunehmen. Die Pflanzung des Bodspkpfeies ist für 2 Jahre zu erfolgen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

4.7 Kompensationsmaßnahme A7: Anlegung Kleingewässer

Die Maßnahme umfasst ein Fläche von ca. 4.342 m² am Kleingewässer im Bodspkomplex.
Das vorhandene Kleingewässer ist zu vertiefen und zu erweitern. Die Gewässer sind so zu gestalten, dass sich Wasserflächen in unterschiedlichen Tiefen ausbilden. Die Gewässer sind so zu gestalten, dass sich Wasserflächen in östlicher Richtung zu erweitern. Dieser Erweiterungsbereich ist auf 1.60 m zu vertiefen.
Zum Schutz und zur Entwicklung der Amphibienpopulation ist im südlichen Bereich des Kleingewässers eine Flachwasserzone anzulegen. An der südöstlichen Seite des Kleingewässers sind Flachwasserzonen mit Ufervorsprüngen.
Eine fischfreiche Nutzung scheidet aus.
Im Randbereich des Kleingewässers vorhandene schlfbare Verunreinigungen sind im Zuge der Gewässerumgestaltung zu entfernen.
Die Gewässerumgestaltung ist dauerhaft zu sichern.

4.8 Kompensationsmaßnahme A8: Sukzession an bandenen naturfernsten Nutzungen im Plangebiet

Eine Fläche von ca. 4.100 m² am Bodspkomplex ist in die natürlichen Sukzession zu überführen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Vorhandene standortfremde Bestockungen sind der vorhandene Aufwuchs von Gehölz sind stellenweise zu entfernen.

4.9 Kompensationsmaßnahme A9: Pflanzung Hochstamm Obstgehölz auf Wohngrundstück

Je Wohngrundstück ist jeweils 1 Obstbaum (mg. 347 Stck.) der Pflanzqualität Hochstamm; 14-16 cm Stc.; 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 einer Fertigstellungspflege- sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt.

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

Die festgesetzten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
A10 - Wiedervernässung und Renaturierung des Kleingewässers im Bodpkomplex
A11 - Ersatzpflanzung von 1.000 m Hecke auf einer Fläche von ca. 1 Hektar (Flur 1, Flurstücke 369/8, 609/1, 599, 597, 369/2, 737/7) - (Sh. Nr Hinweise/Pkt. 1.7.1)
A11 - Ersatzpflanzung von 1.000 m Hecke auf einer Fläche von ca. 1 Hektar (Flur 1, Flurstück 1/28 - Gem. Wickendorf, Gem. Seehof und Medewege) - (Sh. Nr. Hinweise/Pkt. 1.7.2)
E1 - Umstellung der Flächenbewirtschaftung von konventioneller auf ökologische Wirtschaftsweise auf Flächen der Landeshauptstadt Schwerin für ein zusätzliches Ökokonto - (Sh. Nr. Hinweise/Pkt. 1.7.3)
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)

Für alle baulichen Anlagen und Anlagen, die Stellplätze in wasser und luftdurchlässigen Bauweise herzustellen sind. Ausgenommen sind Garagen und Stellplätze mit wassergefährdenden Beladungsgütern wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Bebonierung oder Asphaltierung sowie das Entdecken von schädlichen Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen und Verdichtungen.

III. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 86 (1) LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassadenbegrünung
(§ 86 (1) LBauO M-V)

Für die jeweilsh der Straßen gelegenen Gebäude sind neben hellen Außenfassaden auch Fassadenbegrünungen anzubringen.
Der Schwarz-Bunn Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-Colour-System (NCS) nicht mehr