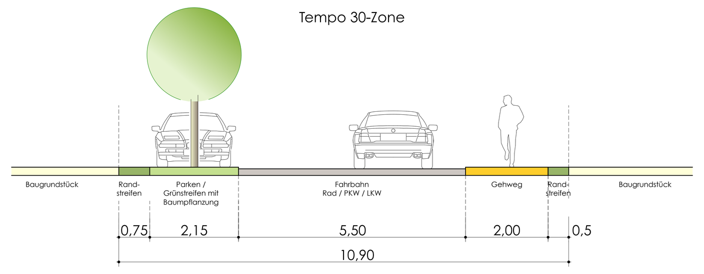
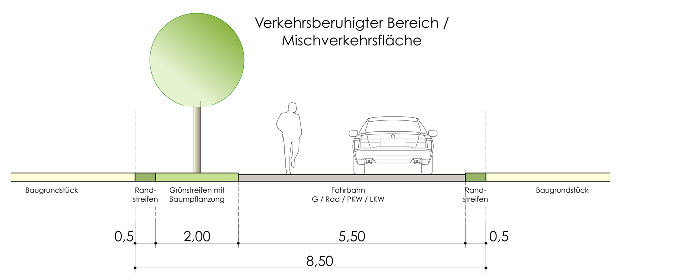
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "KREBSFÖRDEN-AM GÖRRIESER WEG"

PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

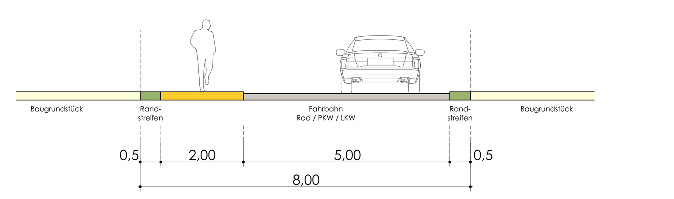
PLANUNGSQUERSCHNITT A-A



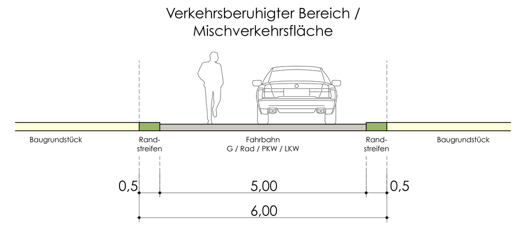
PLANUNGSQUERSCHNITT B-B



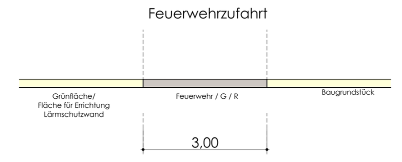
PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



PLANUNGSQUERSCHNITT D-D



PLANUNGSQUERSCHNITT E-E



TEIL A - PLANZEICHNUNG

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		
H	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	
PW	Abwasser-Pumpwerk	
	Abfall / Wertstoffsammelstelle	
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB		
	unterirdische Leitungen	
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
Ö	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
P	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
II. KENNZEICHNUNG		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen rungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 u. (5) BauGB
LPB ...	Lärmpegelbereiche mit Lärmschutzwänden, gem. Schallimmissionsprognose des Akustikbüros 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		
Quartiersbezeichnung / Art der baulichen Nutzung / Bauweise / Grundflächenzahl - GRZ / Zahl der Vollgeschosse / Dachform / Haustyp	Nutzungsschablone	
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte	
56/49	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenpunkt - Höhensystem HN76	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)	
SW	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)	
RW	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)	
T	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien (nachrichtlich)	
H	bisheriger Standort Haltestelle ÖPNV "Barlower Weg" - geplante Umverlegung	
	geplante Gehölzrodung	
A ...	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen	
Q...	Bezeichnung der Quartiere	
	geplante Baugrundstücke	
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	vorhandener Überflurhydrant	

NUTZUNGSSCHABLONEN

QUARTIER Q1	
WA	a
GRZ 0,4	II - III
FD	H

QUARTIER Q2	
WA	a
GRZ 0,4	II - III
FD	H

QUARTIER Q3	
WA	a
GRZ 0,4	II
FD	H

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 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 Geschossigkeit

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 bezeichnen 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 Grundstück/Straße. Zur Vermeidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute 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 Geschossigkeit 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 um bis zu 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 (sh. Nebenzeichnung 4):

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 auch Hausgruppen mit über 50 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 erschließenden 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 B106 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 ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

8.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, 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, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
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 oder 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. Ab 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 Miniblockheizkraftwerke) 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 vom Verband der Materialprüfungsanstalten (VMPA) anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109, zu belegen.
Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn durch eine ergänzende Schalluntersuchung 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.

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 aufzustellen.
An den Grundstücksgrenzen, die jeweils an Hecken angrenzen, sind zum Schutz der Hecken spätestens mit dem Abschluss der Ersterschliessung 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_{AFB}1: Anlage eines Reptilienschutzzaunes vor Erschließungsbeginn

Der Reptilienschutzzaun ist über den Zeitraum der Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V_{AFB}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.

1.5 Vermeidungsmaßnahme V_{AFB}3: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

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

1.6 Kompensatorische Maßnahme FCS_{AFB}1: Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Bodenbrüter

Für Zauneidechsen und Bodenbrüter ist eine geeignete Ausgleichsfläche herzustellen. Hierzu ist durch die Anlage einer Magerwiese mit Gebüschgruppen, Obstgehölzen sowie Lesestein- und Reisighaufen eine mosaikreiche Halboffenlandschaft zu entwickeln.

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 (Aristolochia 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, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B.
Arten: 8 Stck. Feldahorn (Acer campestre) ´Elsrijk´
10 Stck. Nelken-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 aus standortgerechten heimischen Sträuchern 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. B.
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 Hecke mit Überhältern (Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68)
- E2 - Entwicklung von Magerwiese mit Gebüschgruppen (Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68)
- E3 - Pflanzung von Obstgehölzen (Landeshauptstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68)

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

3.2 Kompensationsmaßnahme E1: Anlage einer Hecke mit Überhältern

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

Auf dem Flurstück ist auf einer Fläche von 993 m² eine Hecke aus standortgerechten Baum- und Straucharten zu pflanzen.
Die Breite der 4-reihigen Pflanzung beträgt 10,5 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 15 m versetzt in die mittleren Reihen pflanzen
Heister:
Anzahl/Pflanzqualität: 6 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B.
Arten: Hainbuche (Carpinus betulus)
Sand-Birke (Betula pendula)
Eiche (Quercus robur)

Sträucher:
Anzahl/Pflanzqualität: ca. 350 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.
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 Hecke ist mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

3.3 Kompensationsmaßnahme E2: Entwicklung von Magerwiese mit Gebüschgruppen

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

Auf dem Flurstück ist auf einer Fläche von ca. 20.365 m² eine Magerwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Auf der Fläche ist eine Einsaat mit dem Entwicklungsziel Magerrasen (50% Blume/50% Gräser) auszubringen. In den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung ist die Fläche mind. 1x/max. 2x im zeitigen Frühjahr und/oder im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ab dem Jahr 2023 ist das Mahdregime mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
Gleichmäßig über die Fläche verteilt sind 12 Stck. Lesestein- und 12 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 Magerwiese sind fünf Gruppen von jeweils drei Obstbäumen zu pflanzen.

Pflanzart: Pflanzverband 10 x 10 m
Anzahl/Pflanzqualität: 15 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B.
Art: Mirabellen (Prunus domestica ´Mirabelle´)
Sorten z.B.: Mirabelle von Nancy, Rote Mirabelle "Typ Gokels", Rote Moritzen-Mirabelle

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

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Fassadenmaterial (Hauptbaukörper und Garagen):
Als Fassadenmaterial ist entweder in seinem äußeren Erscheinungsbild heller mineralischer Putz oder dunkles Ziegelmaterial in folgenden Farbtönen und Nuancierungen zu verwenden:

Ziegelmaterial:
- dunkelrot/bunt
- dunkelbraun/bunt
- anthrazit/bunt
- schwarz/bunt

Pro Hausgruppe sind nur zwei Farbtöne zur Fassadengestaltung zulässig.
Farbschattierungen innerhalb der jeweiligen Ziegelserien gelten als eine Farbe.
Muster in der Fassade durch Versatz von Ziegeln, Formatwechsel bzw. Ornamentierungen sind innerhalb einer selben Farbe zulässig.

Die Kombination von Putz und Ziegelmaterial ist zulässig.

Satellitenschüsseln sind nur auf den Dachflächen vom Außenraum nicht sichtbar zulässig.
Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

1.2 Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Im gesamten Baugebiet sind für die Bauten ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine flachwüchsige Gräser-/Kräutermischung und eine flachwüchsige Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht einzubringen.
Jedes Gebäude ist so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar wird.
Dachüberstände sind unzulässig.

2. Gestaltung der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächen

2.1 Begrünung der Baugrundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei der Anlage von Schnitthecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

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

2.2 Einfriedungen der Baugrundstücke
(sh. Nebenzeichnung 3)

Ab der den Straßen zugewandten Hauskante bis zu einem Abstand von 1,70 m bis zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, in Hecken integrierte Zäune oder Mauern mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Im weiteren Verlauf der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, in Hecken integrierte Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./2.1).

Als Abschluß der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig (gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./2.1).

2.3 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken/Pkt. III./ 2.1, Höhe max. 1,5 m).

3. Einfahrten / Verkehrsgrün
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,3 m² zulässig.
Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

5. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländehöhe auf den Baugrundstücken definiert.

IV. Hinweise
(§ 9 (6) BauGB)

1. Bauökologie

Zur Ausleuchtung der privaten Bauflächen des Wohngebietes werden aus Gründen des Artenschutzes LED-Lampen empfohlen.

2. Versorgungsleitungen

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiterer Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden. Abweichungen des dargestellten Trassenverlaufes, insbesondere der Trinkwasserleitung sind möglich.

3. Altlasten/Bodenschutz

3.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

3.2 Es besteht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine Vorsorgepflicht gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Unnötige Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern (z. B. unnötiger Bodenaushub, Durchmischung verschiedener Bodenschichten, Bodenverdichtungen durch erhebliche mechanische Belastungen, unnötiges Befahren von späteren Freiflächen, Verunreinigungen durch Schadstoffe etc.). Es wird auf die DIN 19639 verwiesen.

4. Baugrunduntersuchung

Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

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

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüg-lich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

V. Ordnungswidrigkeiten

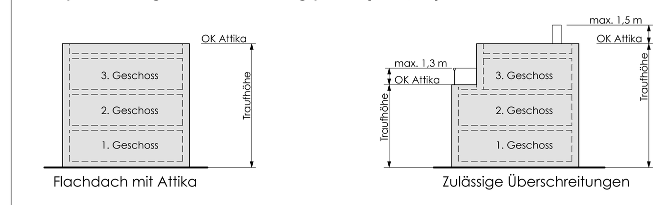
Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juli 2014) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Naturschutz und Landschaftspflege, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

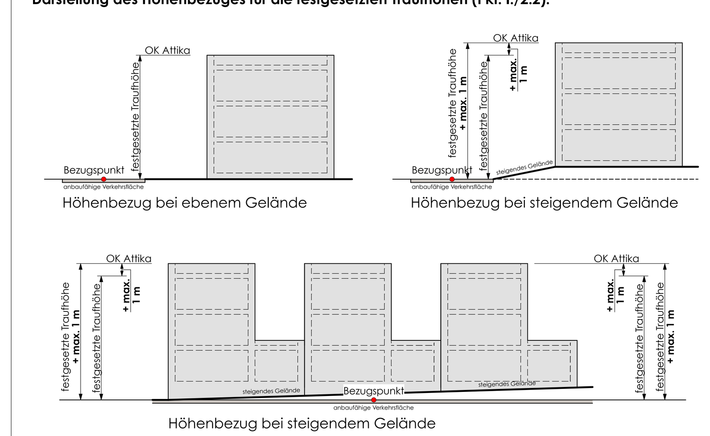
Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

NEBENZEICHNUNGEN

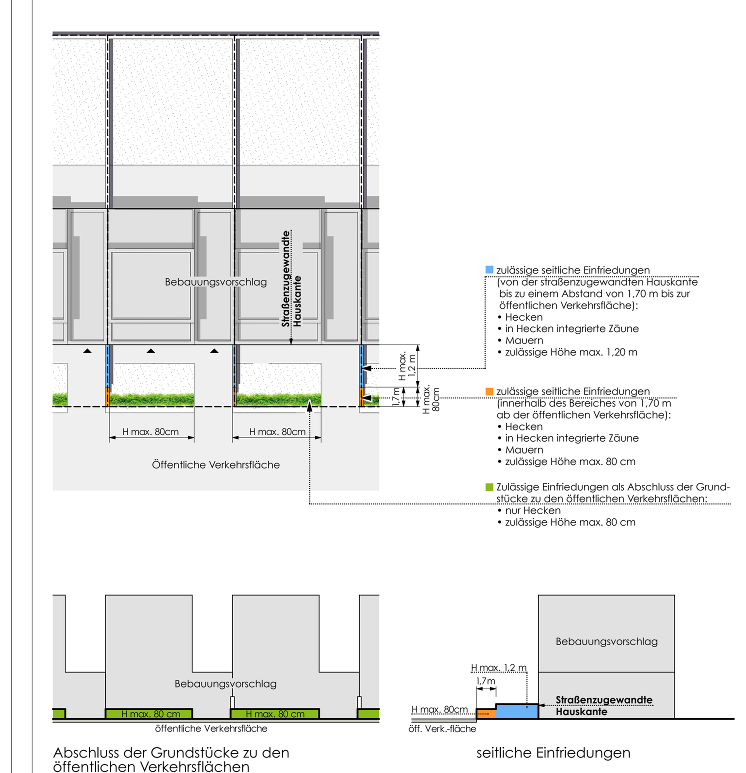
Nebenzeichnung 1
Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte (Pkt. I./2.2):



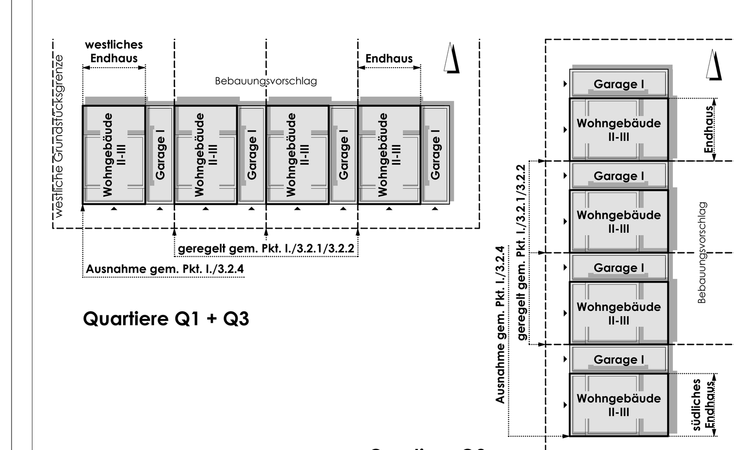
Nebenzeichnung 2
Darstellung des Höhenbezuges für die festgesetzten Traufhöhen (Pkt. I./2.2):



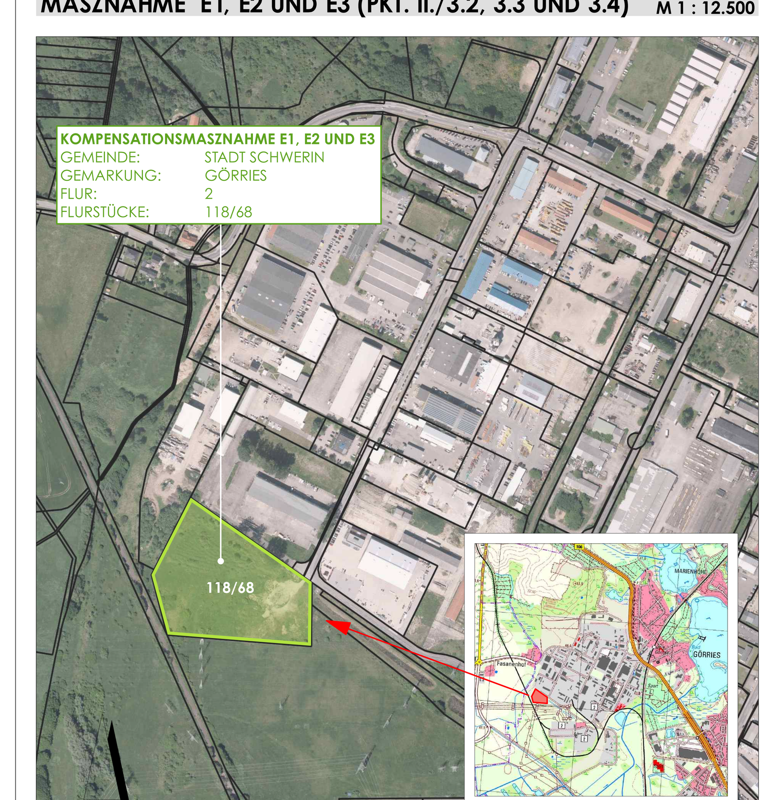
Nebenzeichnung 3
Prinzipskizze Einfriedungen der Baugrundstücke (Pkt. III./2.2):



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



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682) 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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am 05.09.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.09.2017 erfolgt.

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 21.09.2017 beteiligt worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.03.2018 durchgeführt worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Hauptausschuss hat am 21.04.2020 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 vom 17.08.2020 bis 16.09.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

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

2. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Schwerin, den .... Siegel ....
   Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

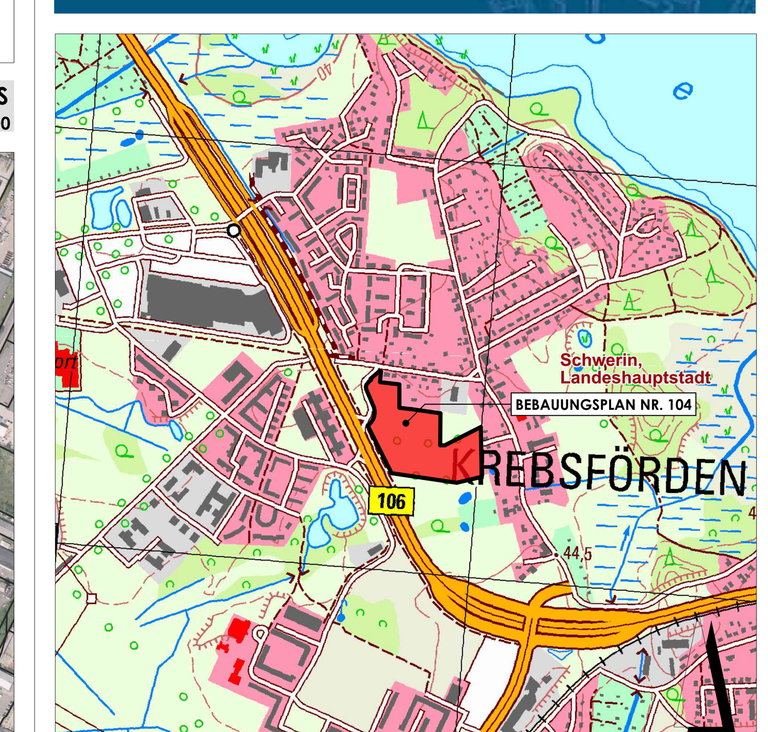
3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

4. Der Satzungsbeschluss 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 .... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

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

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "KREBSFÖRDEN-AM GÖRRIESER WEG"

27.01.2021 M 1:1.000