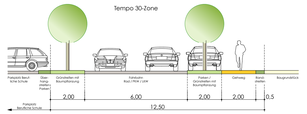
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 55.10 "NEUES WOHNEN AM LANKOWER SEE"

NÖRDLICH DER ESCHENSTRASSE, ÖSTLICH DER AHORNSTRASSE, SÜDLICH DER GADEBUSCHER STRASSE, WESTLICH DER BERUFLICHEN SCHULE FÜR TECHNIK DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

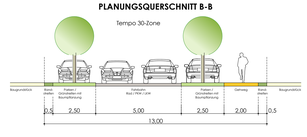
LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

AUSBAU-/PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100

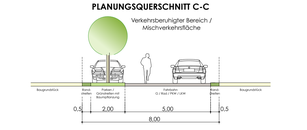
AUSBAUQUERSCHNITT A-A



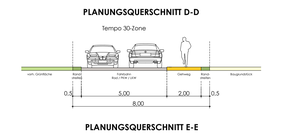
PLANUNGSQUERSCHNITT B-B



PLANUNGSQUERSCHNITT C-C

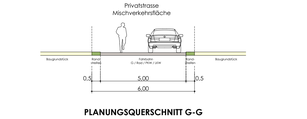


PLANUNGSQUERSCHNITT D-D



PLANUNGSQUERSCHNITT E-E

PLANUNGSQUERSCHNITT F-F



PLANUNGSQUERSCHNITT G-G

Geh- und Radweg

(im Havariefall: Noteinf-/-ausfahrt)

PLANUNGSQUERSCHNITT H-H

Geh- und Radweg

(im westlichen Plangebiet im Havariefall: Noteinf-/-ausfahrt)

RENATURIERUNGSMASSNAHMEN A5 UND A6 AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

M 1 : 2.500

RENATURIERUNGS- UND PFLANZMASSNAHME A5

RODUNG UND ERHALT AUSGEWÄHLTER GEHÖLZE SOWIE GEHÖLZPFLANZUNGEN AM SOLL 9 (PKT. II./1.4)

UND

RENATURIERUNGSMASZNAHME A6

RENATURIERUNG SOLL 9 (PKT. II./1.6)

GEMARKUNG: LANKOW
FLUR: 2
FLURSTÜCK: 94/202 (anteilig)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG | 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	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 16, 17, 20 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 20 BauNVO
(III)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend	§ 20 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
D	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

Ö	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
P	Private Straßenverkehrsflächen	
G/R/F	Geh- und Radweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Einfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 (1) 12 und 14 BauGB

Tr	Trafostation	
A	Abwasser	
AR	Abfall / Wertstoffsammelstelle	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (sh. auch Teilplan "Leitungsbestand")

§ 9 (1) 13 BauGB

	unterirdische Leitungen

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

Ö	öffentliche Grünflächen	
	Spielplatz	
P	private Grünflächen	

WASSERFLÄCHEN

§ 9 (1) 16 BauGB

	Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20, 25, 25a u. 25 b 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

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB

	Umgrenzung von Bodendenkmalbereichen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
ST/G	PKW-Stellplätze in Tiefgarage
G F R	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
G	- Gehrecht
F	- Fahrrecht
F (R)	- Fahrrecht - nur für Radfahrer
L	- Leitungsrecht
V+E	- zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
ALLG	- zugunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
LPB ...	Lärmpegelbereiche

II. KENNZEICHNUNG

	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
LPB ...	Lärmpegelbereiche

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Nutzungsschablone
	Schnittlinie der Straßenquerschnitte
47/497	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
120	Höhenpunkt - Höhensystem HN76
	vorhandene Gebäude
	zukünftig entfallende Gebäude
	Abbruch/Umverlegung von unterirdischen Leitungen
	vorhandene unterirdische Elt.-/Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Gas-Mitteldruckleitung (nachrichtlich)
	vorhandene unterirdische Gas-Niederdruckleitung (nachrichtlich)
H	Bushaltestelle (nachrichtlich)
	geplante Abpollerung
Q...	Bezeichnung der Quartiere
	geplante Baugrundstücke
	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen
	Bezeichnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
A5/A6	Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahmen

NUTZUNGSSCHABLONEN

QUARTIER Q1	
WA	o
GRZ 0,4	
FD	III - IV

QUARTIER Q2	
WA	o
GRZ 0,4	
FD	III

QUARTIER Q3		
WA	o	
GRZ 0,4	GFZ 0,6	
FD	II - III	

QUARTIER Q4	
WA	o
GRZ 0,3	GFZ 0,5
FD	II - III

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 mit der Bezeichnung Q1 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 mit der Bezeichnung Q2 bis Q4 sind von dem gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude sowie Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, die keine störenden Gewerbe, zulässig.

1.3 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

Für die Bebauung in den mit Q3 und Q4 gekennzeichneten Gebieten gilt:

Bei einer 2-geschossigen Bebauung muss die Fläche des 2. Geschosses mindestens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses entsprechen.
Die Fläche des 3. Geschosses muss mindestens 1/2 und darf maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden 2. Geschosses betragen.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2), § 16 (4) und § 18 (1) BauNVO)

Die Traufhöhen berechnen 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 Planumshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstücks/Straße.

Die Höhenlage von OK FB EG (± 0,00) in den mit Q3 und Q4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird wie folgt festgelegt:
Die Rußbodenoberkante des Erdgeschosses (EG) ist bezogen auf die anbaufähige Verkehrsfläche, im Anschlussbereich Grundstücks/Straße maximal 0,50 m bis max. +0,3m über OK Verkehrsfläche festgelegt.

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 Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarmodule sind nur flächig und zusammenhängend auf den Dächern zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,3 m zulässig (sh. Nebenzeichnung 1).

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. 11,5 m
- vier Geschosse: max. 14,5 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Garagen am Hauptzufahrtsweg dürfen von den Baulinien zurückgesetzt errichtet werden.
Für die abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
In den mit Q3 und Q4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Grenzbebauungen (durch Garagen) nicht zulässig, ausgenommen sind Garagen.
Senioren sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB, mit Ausnahme von Stellflächen für Kfz, Abfallbehälter, in einem Streifen von 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
Nebenanlagen i. d. Gartenbereichen sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Grundfläche von 15 m² begrenzt.
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Auf dem jeweiligen Grundstück sind Stellplätze und Garagen nur in Verbindung mit einer auf dem selben Grundstück errichteten Hauptnutzung zulässig.

Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront (Baulinie /Vorgartenzone) nicht zulässig.

Freistehende Garagen müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundflücksflächen angerechnet werden.
Überdachte Stellplätze sind unzulässig.

In den mit Q3 und Q2 bezeichneten Baufeldern sind die privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Tiefgarage anzuordnen. Ausnahmsweise sind Stellplätze für Wohnungen in Tiefgaragen, Hochgaragen sind nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

In den mit Q3 und Q4 bezeichneten Baufeldern sind Garagen im Kellergeschoss (Tiefgaragen) unzulässig.

Fahrradabstellplätze sind als offene Anlagen zulässig. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten für mind. 1 Fahrrad je Wohnung vorzusehen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche(n) festgesetzt.

7. Grundflächsüberschreitungen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis max. 5,0 m Breite zulässig.

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

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Trafostation, Schmutzwasserpumpstation, Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 In den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III die Räume und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, innerhalb der Fassadenflächen sind III entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 angehalten werden.

9.2 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Kinderräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume 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

10. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Quartieren Q3 und Q4 sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB)

1. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
1.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acnr 1:
Anlegung von 4 Fledermauskästen am Gehölzbestand

Am Gehölzbestand sind vor Beginn der Abriss-, Fäll- und Rodungsarbeiten 4 Fledermauskästen anzubringen.

1.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Acnr 2:
Anlegung von 10 Nisthöhlenkästen für Brutvögel am Gehölzbestand

Am Gehölzbestand sind vor Beginn der Abriss-, Fäll- und Rodungsarbeiten 10 Nisthöhlenkästen für Brutvögel anzubringen.

1.3 Vermeidungsmaßnahme Vara 2:
Anbringung von 3 Sperlingskoloniehäusern in den Quartieren Q1 und Q2

An den Neubauten in den Quartieren Q1 und Q2, sind nach Bauabschluss insgesamt 3 Sperlingskoloniehäuser (mit 3 x 3 Nistkammern) an den Gebäuden anzubringen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme Vara 3:
Anbringung von 4 Fledermauskästen in den Quartieren Q1 und Q2

An den Neubauten in den Quartieren Q1 und Q2 sind nach Bauabschluss insgesamt 4 Fledermauskästen an den Gebäudefassaden anzubringen.

1.5 Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Alle Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der festgesetzten Pflanzungen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren zu gewährleisten.
Für die festgesetzten Pflanzgebiete sind bei Abgang dauerhaft Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

A1 - Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

An den neu angelegten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind 107 standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen) entsprechend der Nachpflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt durch Drillbock mit Bindung. Für die Baumscheiben am Parkplatz der Berufsschule ist ein Kiesbett druckgen.

Pflanzliste Planstraße A, Parkplatz Berufliche Schule und Zufahrt zum Plangebiet:

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart:
- 25 Stück Eschahorn (Acer rubrus)
- 3 Stück Zerreiche (Quercus cerris)
- 24 Stück Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste Planstraße B:

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart: 32 Stück wie Planstraße A sind zu pflanzen: Sorbus aria 'Magnifica'.

Pflanzliste Planstraße C (südlich des Spielplatzes):

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart: 9 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium) 'Plena'

Pflanzliste Planstraße C (westlich des Spielplatzes):

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart: 24 Stück Japanische Heilkenkirsche (Prunus serrulata) 'Kanzan'
14 Stück Vogel-Kirsche (Prunus avium) 'Plena'

A2 - Quartiers- und Spielplatz

Es wird die Pflanzung von Hochstämmen und Gehölzgruppen festgesetzt. Hierzu sind 6 Laubgehölze als Hochstämme und 120 Sträucher als Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Standsicherung der Hochstämme erfolgt durch Dreibock mit Bindung.
Der Spielplatz ist einzugrünen.

Pflanzliste Quartiersbereich:

Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart: 1 Stück Ginkgo (Ginkgo biloba)

Pflanzart-/qualität: 4 Gehölzgruppen a 15 m2 Größe; Sträucher; 60-100 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Anzahl/Gehölzart:
- 15 Stück Tamariske 'Red Sentinel'
- 15 Stück Kornelkirsche (Cornus mas)
- 15 Stück Spierstrauch (Spiraea cinerea)
- 15 Stück Forsythie (Forsythia intermedia)

Pflanzliste Spielplatz:

Pflanzqualität: Hochstamm, 16-18 cm STU, 3 x v.; m. B.
Anzahl/Gehölzart:
- 2 Stück Kultur-Apfel (Cap Orangenrette, Doberaner Renette)
- 1 Stück Kuchenbaum (Cercidiphyllum japonicum)
- 2 Stück Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lanarckii)

Pflanzart-/qualität: 4 Gehölzgruppen a 15 m2 Größe; Sträucher; 60-100 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Anzahl/Gehölzart:
- 15 Stück Tamariske 'Golden Hornet'
- 15 Stück Kornelkirsche (Cornus mas)
- 15 Stück Spierstrauch (Spiraea cinerea)
- 15 Stück Forsythie (Forsythia intermedia)

Pflanzliste Gehölzgruppen:

Pflanzart-/qualität: Gehölzgruppen; Sträucher; 60-100 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Anzahl/Gehölzart: insg. cut 150 Stück
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lanarckii)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wildrose (Rosa canina) / Weinrose (Rosa rubra) / Florida rubra'
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

A4 - Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken, für die eine Pflanzbindung nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt ist, ist der betreffende Pflanzanteil mit Hilfe anliegender Pflanzung von je einer Gehölzgruppe bestehend aus 5 Sträuchern (Pflanzqualität: 2 x v.) anzulegen.
Der Pflanzanteil ist als Bestandteil der Grundstücksfläche in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einzubeziehen.
Zäune innerhalb der Pflanzstreifen sind gem. Pkt. II./2.3 zulässig.

Pflanzliste Gehölzgruppen:

Pflanzart-/qualität: 1 Gehölzgruppe je einer Gehölzgruppe bestehend aus 10 Sträuchern (1 Stück mind. 150 Sträucher 60-100 cm hoch; 2 x v.; o. B.
Gehölzart:
- Sanguinet 'Red Sentinel'
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Forsythie 'Lynwood' (Forsythia)
- Gemeiner Goldregen (Laburnum anagyroides)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lanarckii)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

A7 - Anlage einer Blühwiese im westlichen Grünstreifen

Im westlichen Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 11.435 m2 eine Blühwiese anzulegen. Die Blühwiese ist mit einer Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann GmbH) anzulegen. Die Aussaat ist im Zeitraum von Anfang August bis Ende September zu führen, das Mähgut ist abzutransportieren.

1.6 Renaturierungs- und Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Renaturierungs- und Pflanzmaßnahmen A5 und A6 in der Gemarkung Lankow, Flur 2, Flurstück 94/202, (anteilig) sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

A5 - Rodung und Erhalt ausgewählter Gehölze sowie Gehölzpflanzungen am Soll 9

Lage: Gemarkung Lankow, Flur 2, Flurstück 94/202 (anteilig)

Die umlaufenden Gehölze und Gebüsche am Soll 9 mit einer Fläche von 2.000 m2 sind einer Pflegemaßnahme zu unterziehen. Nicht standortgerechte oder nicht einheimische Gehölze sind zu roden. Der Gehölzbestand ist auf den Stock zu setzen und zu verjüngen.
An den durch Maßnahme A5 (Einschnürung) entstehenden Bestandsgrenzschneisen ist eine zweireihige Hecke aus 52 Stck. Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen sind mit einem 2 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden.

Pflanzliste zweireihige Hecke:

Pflanzart-/qualität: zweireihige Hecke im Pflanzverband 1m x 1m; Sträucher; 60-100 cm hoch; o. B.
Anzahl/Gehölzart: 52 Stck.
- Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas),
- Schlehe (Prunus spinosa)

A6 - Renaturierung Soll 9

Lage: Gemarkung Lankow, Flur 2, Flurstück 94/202 (anteilig)

Auf Zweidrittel der Waserfläche (1.000 m2) ist eine Entschlammung vorzunehmen. Die Wassertiefe ist im Osten auf 1.500 m2 zu erweitern. In diesem Bereich sind Wasserlinsen von 0,8 bis 1,5 m Breite anzulegen.
Der bestehende Zaun ist auf einer Länge von 260 m zu erneuern. Es ist der Einbau eines Tores vorzusehen.

2. Dachbegrünung

Flachdächer von Tiefgaragen sind entsprechend DIN 18531 und DIN 18195 auf den nicht als Dachterrasse genutzten Bereichen extensiv auf nährstoffarmem Substrat zu begrünen.

3. Private Grünflächen

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Eintragung eines Geh, Fahr- und Leitungsrechtes sind die Einzäunungen von baulichen Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.

4. Erhaltung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronentraufbereich sind nicht zulässig.
Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste A gem. Standort durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.
In den mit Q3 und Q4 bezeichneten Baufeldern sind durch Einhausung, Schutzschalleinsetzen oder Eingrünung mit Hecken das Grundstück und die Gebäude so abzuschirmen, dass die natürliche Geländeniveau hinzugenommen, und nur an straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig.

2.4 Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Planstraßen, öffentliche Geh- und Radwege
Die Verkehrsflächen sind als öffentlichen und privaten Erschließungssystems (Planstraßen und Gehwege) mit Asphaltdecken und sind in helgrauem Pflaster oder in Asphalt mit optischem Aufheller in der Farbstufe hellgrau auszubilden.

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

Die Verschiebebarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenräume ist auf Nachweis der erforderlichen Sichtfelder zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig.
Werbeanlagen mit Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten Teilen sind unzulässig.

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Hinweise

1.1 Gestaltungshandbuch und freiflächengestaltung

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen ist das Gestaltungshandbuch „Neues Wohnen am Lankower See" zu beachten.
Von den örtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der privaten baulichen Anlagen sowie zur Grundstücksgestaltung sind vor Baubeginn dem Gestaltungsbeirat nachzuweisen. Für die unvermeidbare Beseitigung von Bäumen ist durch den Bauherren bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwerin die Erteilung einer Fällgenehmigung zu beantragen.

1.2 Bauökologie

Zur Auslieuchtung der privaten Bauflächen des Wohngebietes werden aus Gründen des Grundwasserschutzes folgende Festsetzungen getroffen:
Die Eindeckung der Dächer, von denen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Blei, Zink) bestehen.

1.3 Niederschlagswasser

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

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

1.4 Abwasser

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

1.5 Leitungsrechte und Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiterer Leitungsbestände muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

1.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist städtisches Fernwärmevorranggebiet.

1.7 Altlasten

Beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten ist das für Ermittlung, Entsorgung und Überwachung von Altlasten zuständige Umweltamt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

1.8 Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

1.9 Baugrundunterschung

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

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende