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



gem. Schallimmissionsprognose des Akustikbüros Schroeder und Lange vom 21.07.2017, gilt für Berechnungshöhe h = 8,5 m (3. Geschoss) Fläche für geplante Lärmschutzwand gem. Schall-Immissionsprognose Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH Rostock vom 21.07.2017 III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER § 16, 17, 19 BauNVO Nutzungsschablone zahl - GRZ geschosse Schnittlinie der Straßenquerschnitte Flurstücksbezeichnung Flurstücksgrenze Höhenpunkt - Höhensystem HN76 vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)

vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) vorhandene unterirdische Regenwasserleitung (nachrichtlich) vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien (nachrichtlich) bisheriger Standort Haltestelle ÖPNV "Barlower Weg" - geplante Umverlegung geplante Gehölzrodung Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bezeichnung der Quartiere

geplante Baugrundstücke

vorhandener Überflurhydrant

QUARTIER Q2

QUARTIER Q3

NUTZUNGSSCHABLONEN

TEIL B - TEXT - SATZUNG

des darunterliegenden Geschosses betragen.

punktes als eine Einheit zu betrachten.

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 4, 13 BauNVO)

Nutzungen nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBauO M-V)

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Zweckbestimmung: Haltestelle ÖPNV (Zusatzzeichen) Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt, Geh- und Radweg (Zusatzzeichen) FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 4 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 16 (5) BauNVO

Trafostation Abwasser-Pumpwerk Abfall / Wertstoffsammelstelle

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

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

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse zwingend für Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Grundflächenzahl

für Wohngebäude

nur Hausgruppen zulässig

abweichende Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 (1) 13 BauGB unterirdische Leitungen

§ 9 (1) 15 BauGB öffentliche Grünflächen

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

Zweckbestimmung: Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, § 9 (1) 20 BauGB zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, § 9 (1) 25 a BauGB Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von Sträuchern Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des

nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Zusatzzeichen) SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Gehrecht - Fahrrecht Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB des Bebauungsplanes

Abgrenzung der zulässigen Bauweise innerhalb

eines Baugebietes

Die Grundfläche des 3. Geschosses muss mindestens 1/2 und darf maximal 3/4 der Fläche des darunterliegenden 2. Geschosses betragen. 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

achhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung des Bezugs-

Steigt das Gelände von dem unteren Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis max. 1,0 m zugelassen werden

61 bis 65 66 bis 70 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speise-wirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **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. 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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 Aufenthältsräumen pro Wohnung ist Entsprechendes für mindestens zwei Aufenthaltsräume sicher-Bei einer 2-geschossigen Bebauung muss die Fläche des 2. Geschosses mindestens 2/3 der Fläche **8.6** Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) zulässig, die folgende Anforderungen einhalten: Bei einer 3-geschossigen Bebauung muss das 2. Geschoss in seiner Grundfläche dem darunterliegenden Geschoss entsprechen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Garagen mit Mindestabstand zwischen stationären Geräten Schallleistungspegel (Emissionspegel) der und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlafstationären Geräte in db(A) und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m

Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109, zu belegen.

Überschreitungen der zulässigen Traufhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind

3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete Q1 - Q3 wird die abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) wie

3.2.1 Die Wohngebäude müssen auf den westlichen (Q1 und Q3) bzw. den südlichen (Q2) Grundstücks

3.2.2 Die Wohngebäude sind durch in gleichem Rhythmus dazwischengestellte eingeschossige Garagen

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

Garagen sind im Bereich zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger

Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu der sie erschließenden Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als

ınlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitunge

Auf Flächen, für die Leitungsrechte festgesetzt wurden, ist eine Bebauung mit Gebäuden

Umwelteinflüssen ist gem. Schallimmissionsprognose eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m

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 Lüftungs-

Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

Lärmpegel- maßgeblicher Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- Büroräume

Außenlärm- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. u.ä.

erf. R´<sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB

8.1 In den mit "LWS" bezeichneten umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

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

**8.3** Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen

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

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

vird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel, z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte

Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten

um bis zu 1,3 m zulässig (sh. Nebenzeichnung 1).

**3.1** Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

flächen sind auch Hausgruppen mit über 50 m Länge zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

folgt festgesetzt (sh. Nebenzeichnung 4):

Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Mischverkehrsflächen herzustellen.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Baugrenze (Vorgartenzone) nicht zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

56 bis 60

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

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

aneinander zu bauen (Kettenhausbebauung).

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der flächigen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes ist während der Bauphase 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.

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).

1.2 Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzschutz

1.3 Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB</sub>1: Anlage eines Reptilienschutzzaunes vor Erschließungsbeginn Der Reptilienschutzzaun ist über den Zeitraum der Bautätigkeit zu belassen und stets funktions-

4 Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB</sub>2: Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten und den Beginn der Erschließungsarbeiten 3.2.3 Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen der überbaren Grundstücks-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 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 VAFB3: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet

> 1.6 Kompensatorische Maßnahme FCS<sub>AFB</sub>1: Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für 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.

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

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

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungs-Kompensationsmaßnahme A1: Strassenbegleitende Pflanzung von Hochstämmen Entlang der neu angelegten Planstrassen sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume Anzahl/Pflanzqualität: 26 Stck. Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. 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. Kompensationsmaßnahme A2: Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen Auf einer Fläche von insgesamt 740 m² sind innerhalb des Plangebietes in Teilflächen flächige ehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung umfasst einen Streifen am äußeren Rand des Spielplatzes sowie 5 weitere Teilflächen. Pflanzabstand in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m

spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Kornelkirsche (Cornus Die Gehölzflächen sind mit einem mind. 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Anlage einer Hecke mit Überhältern

Anzahl/Pflanzqualität: 6 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B.

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 490 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

Landeshaupstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68) Entwicklung von Magerwiese mit Gebüschgruppen (Landeshaupstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68) (Landeshaupstadt Schwerin, Gemarkung Görries, Flur 2, Flurstücke 118/68) sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

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 Die Breite der 4-reihigen Pflanzung beträgt 10,5 m mit einem 3 m breiten umlaufenden Saum. 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

Hainbuche (Carpinus betulus)

Sand-Birke (Betula pendula)

Eiche (Quercus robur)

Anzahl/Pflanzqualität: ca. 350 Stck. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B. Hasel (Corylus avellana), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Ŕoter Hartriegel (Cornus sanguiñea) 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.

Auf der zu entwickelnden Magerwiese sind fünf Gruppen von jeweils drei Obstbäumen zu pflanzen Anzahl/Pflanzqualität: 15 Stck. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm, o. B. Mirabellen (Prunus domestica 'Mirabelle') Sorten z.B.: Mirabelle von Nancy, Rote Mirabelle "Typ Gokels", Rote Flachdach mit Attika Die Gehölze sind mit einer Drahthose gegen Wildverbiss zu schützen. Die Standsicherung erfolgt III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 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: 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.

Dachüberstände sind unzulässig. Gestaltung der bebauten Grundstücke und der Verkehrsflächer 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.

mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Im gesamten Baugebiet sind für die Bauten ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer

Jedes Gebäude ist so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dach-

3.3 Kompensationsmaßnahme E2: Entwicklung von Magerwiese mit Gebüschgrupper

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

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

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

3.4 Kompensationsmaßnahme E3: Pflanzung von Obstgehölzen

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

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

2.2 Einfriedungen der Baugrundstücke

konstruktion von außen nicht sichtbar wird.

dunkelbraun/bunt

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 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./

Einfahrten / Verkehrsgrür (§ 86 (1) 4 LBauO M-V) Die Verschiebbarkeit der Grundstückszufahrten, der öffentlichen Parkstände und der Pflanzflächen der Straßenbäume ist auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude, im Erdgeschoß und nur in einer Werbungen mit Licht, Signalfarben, spiegelnden Flächen, wechselnden Motiven oder bewegten 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

IV. Hinweise

Bauökologie

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

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

4. Baugrunduntersuchung Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen. 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltung urgeschichtlicher Boden-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 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 bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt III. dieses Planes verstöl Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-

nahmen" (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

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.

Packhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.

03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt Zulässige Überschreitungen

Darstellung des Höhenbezuges für die festgesetzten Traufhöhen (Pkt. 1./2.2):

Höhenbezug bei ebenem Gelände Höhenbezug bei steigendem Gelände Höhenbezug bei steigendem Gelände

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

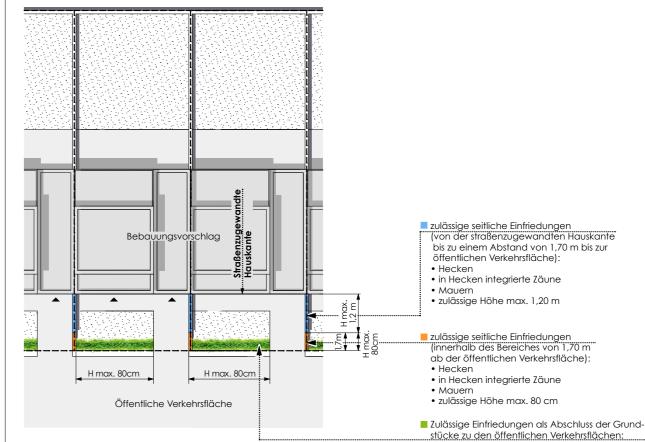
**NEBENZEICHNUNGEN** 

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

Nebenzeichnung 1

3. Geschoss

1. Geschoss



Abschluss der Grundstücke zu den seitliche Einfriedungen

öffentlichen Verkehrsflächen

• zulässige Höhe max. 80 cm

Nebenzeichnung 4 Prinzipskizze für die abweichende Bauweise (Pkt. I./3.2): geregelt gem. Pkt. I./3.2.1/3.2.2 Ausnahme gem. Pkt. I./3.2.4 Garage I Quartiere Q1 + Q3 Garage I

i südliche Grundstücksgrenze

**Quartiere Q2** 



aeändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBI. M-V S. 682) beschließt die Stadtvertretung der .. den Bebauungsplan Nr. 104 "Krebsförden-Am Görrieser Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

## **VERFAHRENSVERMERKE**

Der Hauptausschuss der Stadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung des Bebauunasplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger der Stadt Schwerin am 22.09.2017 erfolgt.

Der Oberbürgermeister

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungs gesetz (LPIG) mit Anfrage vom ......

Schwerin, den .. Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) 1 BauGB am 21.03.2018 durchgeführ

Schwerin, den . Der Oberbürgermeister Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGE auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4)

BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..

Der Oberbürgermeister Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die

Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom ...... bis zum ...... nach § 3 (2) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ...... im Stadtanzeiger ortsüblich

Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen

der Träger öffentlicher Belange am ...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

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

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

Schwerin, den ..... Der Oberbürgermeister

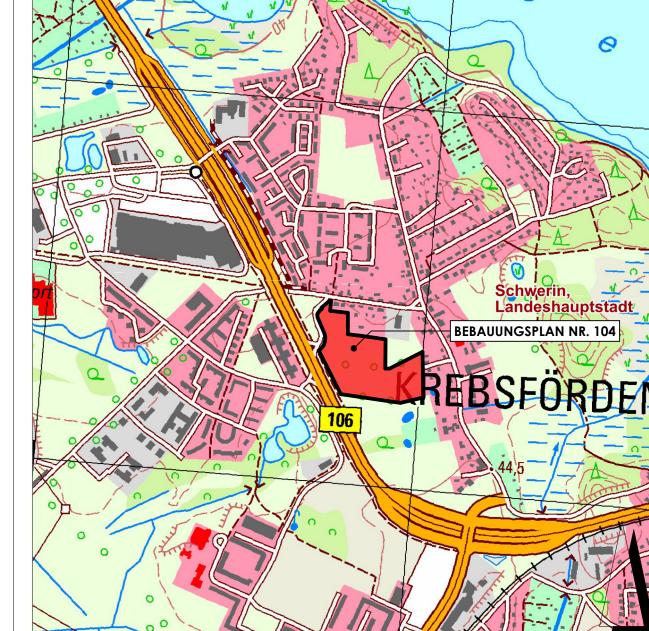
0. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

. 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 ..... Der Oberbürgermeister

Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "KREBSFÖRDEN-AM GÖRRIESER WEG"

ENTWURF STAND DER BEARBEITUNG: 28.01.2020