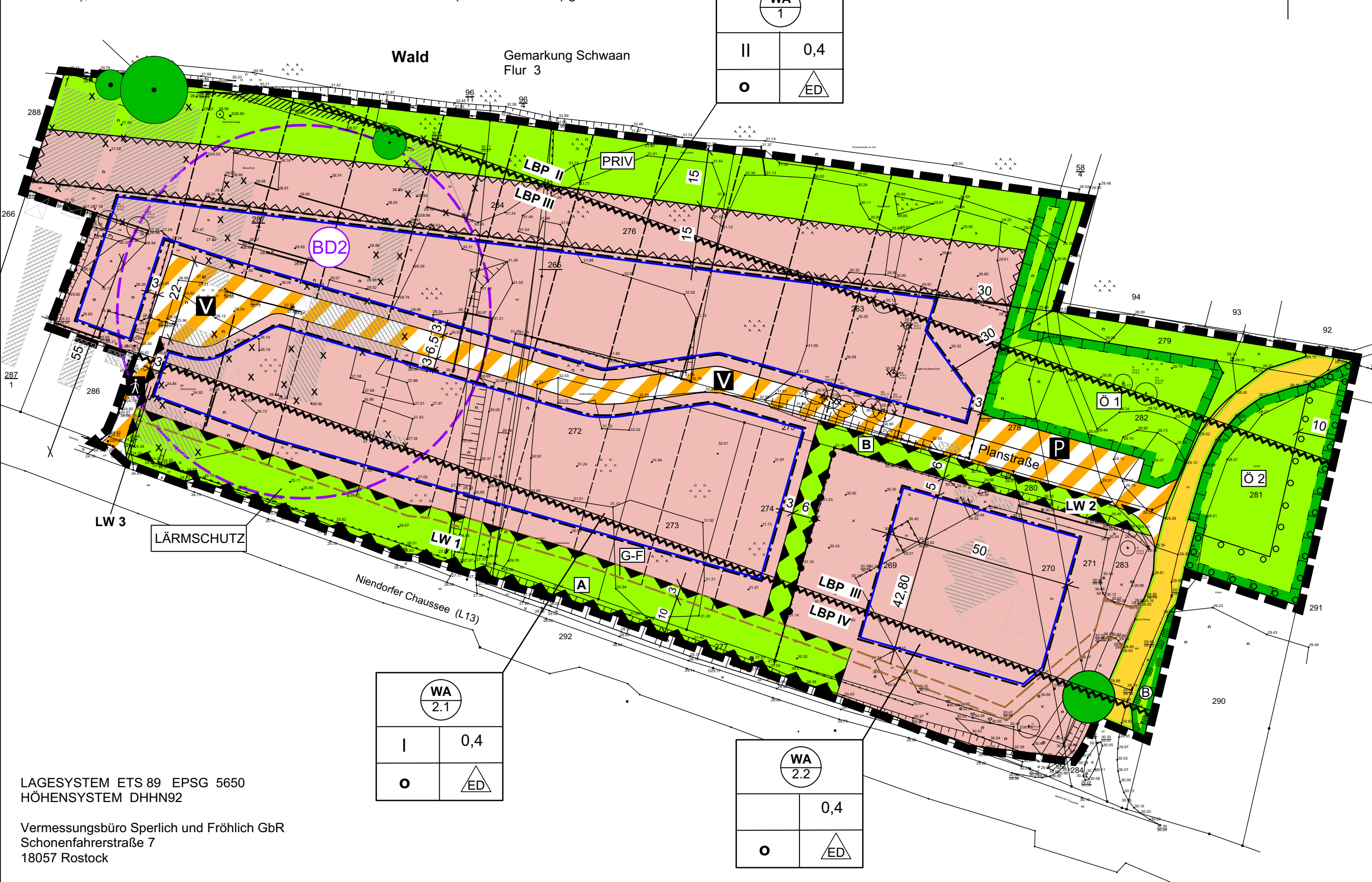


SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AN DEN KUHBERGTANNEN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 30 m Waldabstand

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Fußgängerbereich
P Parkflächen
V Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Ö Öffentliche Grünflächen
PRIV Private Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G-F / Geh- und Fahrrecht zugunsten Pflegemaßnahmen

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmwall / Lärmwand (A)

hier: Lärmwand (B)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, zu erhalten

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Biotope
30 m Waldschuttbereich nach § 20 LWaldG

BD2 Bodendenkmale § 7 (4) DSchG M-V

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
künftig fortfallende Gebäude

TEXT TEIL B

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sind die Ausnahmen nach

- sonstige nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks- / Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.4 Im Teilwohngebiet WA 2.2 sind Tankstellen allgemein zulässig.

(§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.5 Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet werden folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:

2.1.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) darf höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2.2 bestimmten Bezugspunkt (BP) liegen.

2.1.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 1
max. Traufhöhe (TH): 6,50 m ü. OKFF
max. Firsthöhe (FH): 11,00 m ü. OKFF

2.1.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.1
max. Traufhöhe (TH): 4,20 m ü. OKFF
max. Firsthöhe (FH): 9,00 m ü. OKFF

2.1.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.2
max. Firsthöhe (FH): 9,00 m ü. OKFF

2.2 Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeleiste festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12, 23 BauNVO)

3.2 In den Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten sind -Waldabstandsfläche- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), sind ausschließlich Nebenanlagen, die nicht für den vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

3.3 Die Errichtung baulicher Anlagen auf privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriednungen.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Gebäudehälfte eines Doppelhauses ist höchstens eine Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 BauGB)

5.1 Anlage einer Feldhecke (AFB) auf der Ö2

Innere der öffentlichen Grünfläche (Ö2) ist eine dreireihige Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Breite der Hecke beträgt 10 m. Der umlaufende Krautraum ist in Richtung Acker mit 5 m auszubilden und zu den übrigen Seiten mit 2 m.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind überhöhter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflecht gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung einschließlich des Krautraums zum Acker mit Eichenstoppeltrieben abzugeben. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Feststellungs- und Entwicklungsplanung festgesetzt sowie die weitere 20-jährige dauerhafte Pflege.

Die verbleibende Grünfläche ist als breiter Krautraum zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zudem ist die Anlage von Stein-Resignhaufen auf den Flächen vorgesehen.

5.2 Pflanzung von Hochstämmen auf der Ö1

Innere der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine Baumreihe aus 13 standortgerechten Laubbäumen in der Pflanzzeit Hochsommer, 16-18 cm Stammumfang, 3 x wehrhaft, mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 6 m. Zu den bestliegenden Verkehrsflächen beträgt der Abstand 2 m.

Die Fläche der unversiegelten, wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Drahtseile zu sichern. Die Standicherung erfolgt mittels Dreibeck. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Feststellungs- und Entwicklungsplanung festgesetzt. In den ersten 10 Jahren erfolgen 2 bis 3 fachgerechte Erziehungsarbeiten zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche A für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Niederer Chaussee (L13) ist ein Lärmschutzwall (Höhe von 2,90 m über der natürlichen Geländeoberfläche, Länge von 200 m, Abstand zur Straßenmitte zwischen 14 m und 18 m), zu errichten. Innerhalb des festgesetzten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen B ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 5,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen.

Entlang der Strecke AB entlang des geplanten Fußweges ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,90 m über natürlicher Geländeoberfläche und einer Länge von 18 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R_w = 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht mit dem Lärmschutzwand innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen A zu verbinden. Die Schallschutzmaßnahmen sind zwingend zeitlich vor Errichtung der Wohnbebauung umzusetzen.

6.2 Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend ihrer Nutzung bzw. den verschiedenen Raumbenutzungen nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
II	60
III	65
IV	70

6.3 Schutzbedürftige Räume im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuerkennen. Alternativ sind an lärmzugewandten Gebäudeselten für schutzbedürftige Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen, nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone, geschlossene Laubengänge), die je-doch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren. Die maßgebliche Lärmquelle ist der Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes.

6.4 Außenwohnbereiche (Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen) im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuerkennen.

6.5 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

6.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6.7 Die Festsetzungen zum aktiven Schallschutz sind zwingend zu prüfen, wenn im WA 2.2 ein Baugenehmigungsverfahren für eine neue Nutzung angestrebt wird. Dann ist ein Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall durch abweichende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und -neigungen
Im Plangebiet sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 15°-48° bzw. Pull- oder Flachdächer zulässig. Für Wintergärten und überdeckte Terrassen, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteile kann davon abgewichen werden.

Dacheindeckung und Dachfarbe
Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Für die Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. In der Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antireflexionsbeschichtung ausgestattet und auf eine Fassade beschränkt sind.

Fassaden
Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind überwiegend mit roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk oder als fertige (weiß, beige, gelb, braun oder rot) Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Für Wintergärten kann davon abgewichen werden.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Schwaan". Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Schwaan" sind einzuhalten.

Hinweise

Lärmimmissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bereiche als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Näheres ist der erstellten Schalltechnischen Voruntersuchung für den Bebauungsplan zu entnehmen, welches als Anlage zum Bebauungsplan vorliegt.

Schallschutz
Die Berechnung der Beurteilungsergebnisse erfolgt nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90“, bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VBl) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter Nr. 19 und nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03, Ausgabe 2012“, bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspiegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 16. 12. 2014, ausgegeben am 23.12.2014.

2. Die DIN-Norm 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivarisch gesichert niedergelegt und kann bei der Stadtverwaltung Schwaan, Bau- und Liegenschaftsamt, Pflendmarkt 2 in 18258 Schwaan während der Dienststunden eingesehen werden.

Bodenschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutzrechtliche Belange § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Vorgehensweise Ausgleichsmaßnahmen (CEFAFB)

CEFAFB1: Einflurflache Anbringung von 10 Fledermausquartieren und zwei Fledermausnischen an Gebäude- und Gebölzbestand

Um den Verlust von fünf Sommerquartieren im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind einflurflach an Gebölen und Gebäuden zehn unterschiedliche Sommerquartierarten anzubringen. Diese sind größtenteils selbstreinigend und unzugänglich für Fressfeinde. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

CEFAFB2: Anbringung von 15 Hohlblocksteinen im benachbarten Ringen der ehemaligen Ziegerei, Gemarkung Schwaan, Flur 3, Flurstück 303

Um das vorhandene Quartierpotenzial für überwintende Fledermausarten auszugleichen, sind in den bestehenden Ringen, welcher als Winterquartier ausgebaut wurde, 15 Hohlblocksteine anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

CEFAFB3: Optimierung einer geeigneten Ausgleichsfläche: Umsiedeln der Zaunhecke auf die Ersatzfläche in der Gemarkung Subzin, Flur 2, Flurstücke 66/8, 66/9

Durch die Anlage von Steinriegeln (aus Lesesteinen oder gebrochenen Steinen), Totholz und Reisighaufen werden optimale Habitate für Zaunwespen und weitere Arten des Insektenreichtums geschaffen. Es sind auch störende Strukturen zu beseitigen und die Kiefern als Sonnenplätze einzubringen. Einzelbäume wie Obstgehölze, Stieleichen sind zu belassen. Um die teilweise dichte Grasnarbe zu öffnen, ist diese stellenweise zu entfernen. Hochgewachsene Bereiche sind mittels Streifenmähdreher zu bearbeiten, das Mähgut ist abzutransportieren. Stein-/Totholzriegel sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl (min. 12 Stk. Totholz/Lesesteinhaufen) über die gesamte Fläche (Habitatbindung) zu verteilen.

Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m breit x max. 5 m lang). Die Steinriegel sind bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffreichem Substrat anzufrühen. Die Flurstücksgrenzen sind mittels Eichenstoppeltrieben abzugeben.

Vor Beginn der Brutzeit 2021 ist die Fläche mit einem Reptilienzaun einzuzäunen. Dieser ist bis zur Besitzfrist der Fläche funktionsfähig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprache/Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

CEFAFB4: Anbringung von 10 Nistkästen für Hohlhöhlen- und Hohlbohrer

Um den Verlust von Niststätten der Hohlhöhlen- und Nischenbrüter im abzubrechenden Gebäudebestand und zu rotenden Gehölzbestand des Plangebietes auszugleichen, sind einflurflach an Gebölen und Gebäuden zehn unterschiedliche Hohlhöhlen- und Hohlbohrerkästen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauarbeiten zur Erschließung des Grundstückes sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht als Durchlaufbetrieb bzw. in den Nachtzeiten umzusetzen. In der Zeit von einer Stunde vor Sonnenaufgang bis Sonnenaufgang sind keine Arbeiten durchzuführen (VAFB1). Die Abbruch-, Fall- und Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Baufeldräumung sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (VAFB2).

Für das Wohngebiet ist ein federmaassfreundliches Lichtmanagement umzusetzen (VAFB3). Vor Erschließungsbeginn ist die Zaunhecke im Bereich errassener Habitate durch Fachpersonal von der Fläche abzulenken (VAFB4).

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (OBB) zur Überwachung der genehmigungs-konformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (VAFB5).

Pflanzliste

Gehölzarten für die Anlage der dreireihigen Feldhecke (TF 5.1):
- ca. 4 Stk. Hochstamm: Eiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula),
- ca. 220 Stk. Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schiele (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffener Weißdorn (Crataegus monogyna)

Baumarten (TF 5.2):

- 5 Stk. Feld-Ahorn (Acer campestre)
- 3 HSt. Vogelkirsche (Prunus avium)
- 5 HSt. Winter-Linde (Tilia cordata)

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

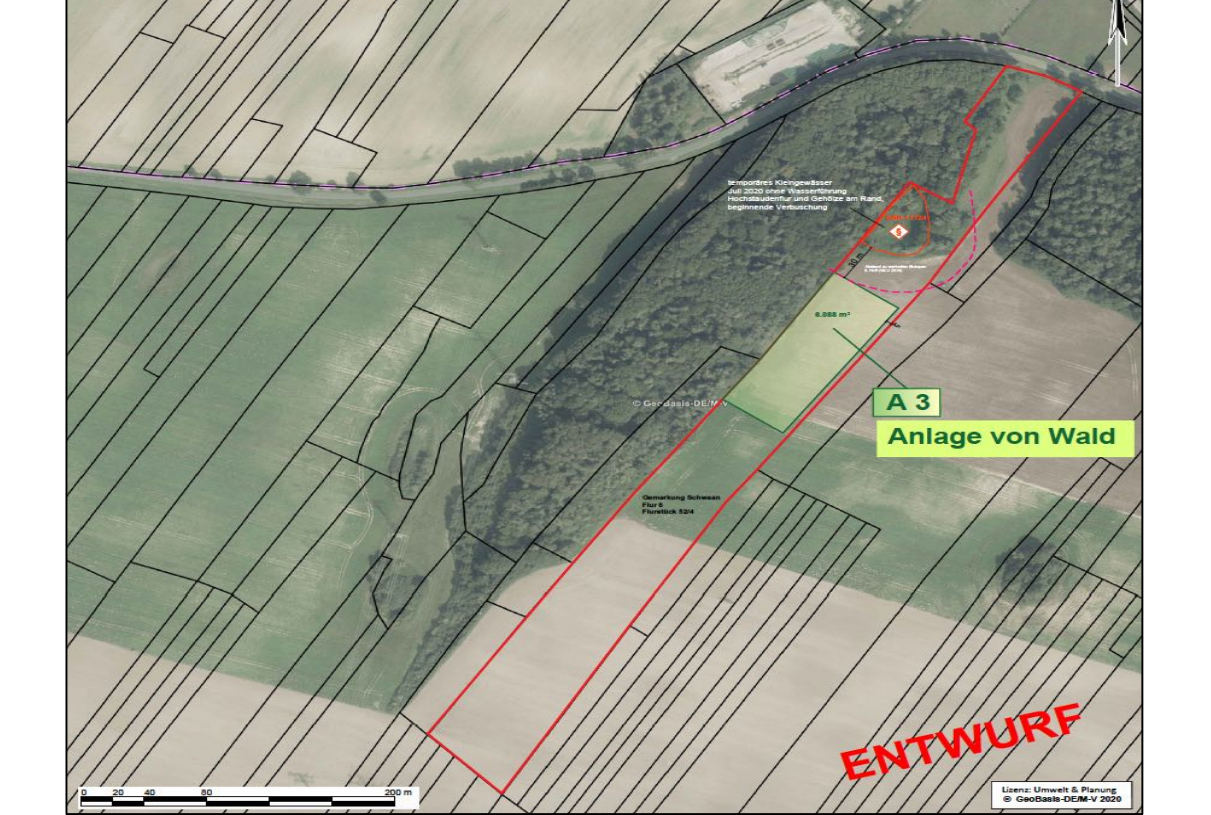
Waldumwandlungsfläche

Flurstück 287/2 301 m²
Flurstück 284 436 m²
Flurstück 285 23 m²
Flurstück 276 1.734 m²
Flurstück 283 3.189 m²
Flurstück 278 283 m²
Flurstück 279 142 m²



Anlage von Wald durch Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme)
LAGE: Gemarkung Schwaan, Flur 6, Flurstück 524 (Iw.)

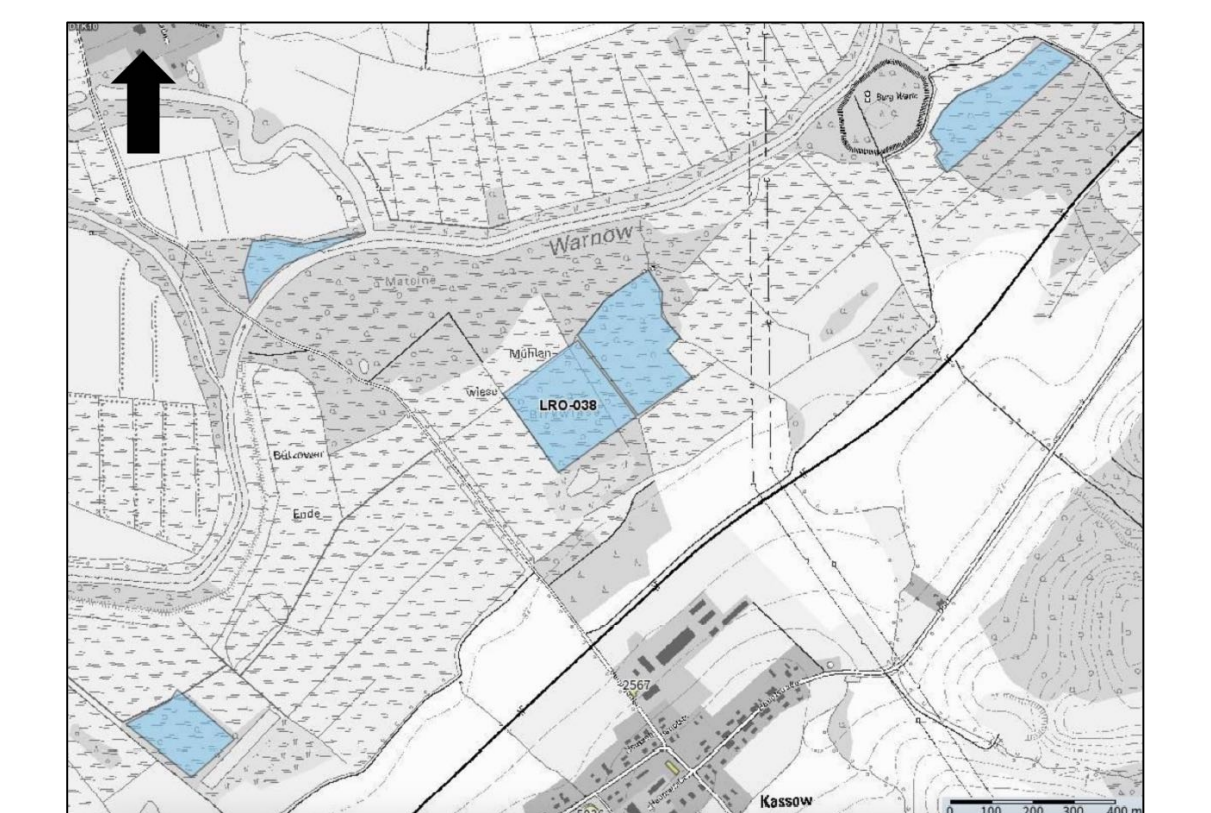
Auf einer Fläche von 6.088 m² wird eine Waldfläche als Ersatzleistung entwickelt. Zu verwenden sind standortgerechten Baum- und Straucharten aus möglichst naturnahe Herkunft in Abstimmung mit der Landesforst M-V auf der Grundlage eines Standortgutachtens.



Ökotoke LRO-038 Naturwall Schwaan (Ersatzmaßnahme)
Ausgangspunkt des verbleibenden Kompensationsdefizites von 40.656 m² KfA erfolgt innerhalb eines Ökotokes in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ in der Stadt Schwaan.

2. Es erfolgt die Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald durch dauerhaften Nutzungsverzicht in der Gemeinde Kassow.

3. Zwischen dem Inhaber des Ökotokes und dem Eingriffverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 40.782 m² KfA zu schließen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorzulegen.



Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalbehörde des Landrates Rostock einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Definition und Ermittlung

Traufhöhe (TH):
Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen von dem festgesetzten Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH - Fußboden) aufgeführten Außenwand und der (geneigten) Dachtafel bezogen. Bei Gebäuden bezieht sich die Traufhöhe auf die waagerechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Firsthöhe (FH):
Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH - Fertigfußboden) bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.05.2019. Die örtliche Behörde ist dem Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt am 06.06.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.