



- Wohnbau- und Erschließungsflächen**
- Wohnbauflächen mit Baugrenzen
  - Teildurchlässige Parkflächen
  - Offene, teildurchlässige bzw. überdachte, baulich teilweise oder ganz umschlossene Stellplatzflächen (Carports, Garagen)
  - Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt)
  - Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: „Hafenpromenade“
  - Verkehrsgrün mit Baumpflanzung

- Erhaltungs-, Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen**
- Erhalt von Bäumen (vgl. TF 1)
  - Ungewisser Erhalt von Bäumen
  - Baumanpflanzung innerhalb des öffentlichen Straßbereiches sowie privater Grundstücksflächen (vgl. TF 2 und 3)

- Gehölzpflanz- und Gestaltungsgebot der privaten Grundstücksflächen (vgl. TF 3 und 4)**
- Anpflanzen eines Baumes je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Anlegen von Wiesenflächen auf 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
  - Anpflanzen von straucharigen Gehölzgruppen und Hecken auf 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

- Baumpflanzgebot der öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. TF 8 und TF 2)**
- Anpflanzen eines Baumes je 500 m<sup>2</sup> versiegelter öffentlicher Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Hafenpromenade“
  - Baumanpflanzung innerhalb der öffentlichen Parkplatzanlage

- Anpflanzgebot zur Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche (vgl. TF 3)**
- Anpflanzen von Hecken auf mindestens 50 % der Grundstücksgrenzen

- Pflanzgebot zur Gestaltung der offenen Stellplatzflächen (vgl. TF 9)**
- Anpflanzen eines Baumes je angefangene 5 Stellplätze
  - In Baufeld Nr. 3 aus Platzgründen ausnahmsweise: Anpflanzen eines Baumes je angefangene 6 Stellplätze
  - In Baufeld Nr. 1 und Nr. 2 entlang des Hafenhafens: Anpflanzen der Bäume im mindestens 2 m breiten Baumstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und befestigter Stellplatzanlage
  - Abgrünung des rückwärtigen Bereiches der Stellplatzflächen durch dichte Schnitthecke

- Pflanzgebot zur Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (vgl. TF 6)**
- Pflanzgebot zur Gestaltung von Dachflächen (vgl. TF 5)
  - Intensive Dachbegrünung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche (vgl. TF 7)

- Arten- und Umweltschutzmaßnahmen**
- Nisthilfen für Mehlschwalben und Fledermäuse (vgl. TF 11)
  - Fassaden- bzw. Einbauquartier für Fledermäuse (vgl. TF 11)
  - Außenbeleuchtung mit umweltfreundlichen Natriumhochdrucklampen (vgl. TF 10)
  - Geltungsbereich

**Grünordnerische textliche Festsetzungen**

- 1. Baumerhalt**  
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25b gekennzeichneten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)
- 2. Baumpflanzungen an der öffentlichen Parkplatzanlage**  
Für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkplatzanlage sind hochwüchsige Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, Kronenansatz  $\geq$  2,20 m) aus Arten der Pflanzliste zu verwenden. Pro Baum ist ein mindestens 12 m<sup>2</sup> großes Baumquartier vorzusehen.
- 3. Pflanzgebote für private Grundstücksflächen**  
In den Baugruben sind je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste oder ein Obstbaum als Hochstamm in einem mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumquartier zu pflanzen. Auf den Bauflächen 1, 3, 5, 7 und 9 ist mindestens eine dieser Baumpflanzungen in einem Abstand von weniger als 12 m zur westlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Planlich oder textlich festgesetzter Baumerhalt kann angerechnet werden. Mindestens 50 % der Grundstücksgrenzen sind mit Hecken (Schnitt- oder freiwachsende Hecken) mit Arten der Pflanzliste zu begrünen. Die rückwärtige Stellplatzbegrünung (siehe Pkt. 9) wird auf die Begrünung der Grundstücksgrenzen angerechnet. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)
- 4. Begrünung nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Mind. 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu Wiesenflächen auszubilden und durch Mahd zu unterhalten. Auf mind. 5% dieser Flächen sind zusätzlich zum Baumpflanzgebot straucharige Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzliste in unregelmäßiger Anordnung und Hecken zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)
- 5. Dachbegrünung Gebäude**  
Flächfächer (0 - 5 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut aufzubringen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 6. Fassaden- und Dachbegrünung Garagen und Nebenanlagen**  
Die rückseitigen Wändenflächen von Garagen sind mit Kletter- und/oder Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 lfd. m, Qualität: Pflanze mit 3 - 4 Trieben) zu begrünen. Die Wandbegrünung kann entfallen, wenn die gleichzeitig vorgeschriebenen Heckenpflanzungen zur Eingrünung der Stellplatzanlagen bzw. die Heckenreinfriedung der Grundstücke in gleicher Position höher als 1,5 m ausgeführt wird. Dachflächen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut auf einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Mindestdicke von 8 cm zu begrünen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 7. Begrünung von Tiefgaragen**  
Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenanteilen  $>$  200 m<sup>2</sup> sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dazu sind die Dachflächen mit geeignetem Substrat und einem entsprechenden Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten. Im Bereich von Baumpflanzungen hat die Schichtdicke mindestens 80 cm zu betragen. Die Ausdehnung der Überdeckung für Baumpflanzungen bemisst sich nach dem baumtypischen Kronendurchmesser plus 1,5 m. Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenanteilen  $<$  200 m<sup>2</sup> sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dazu ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv mit Arten des Vegetationsaspektes Sedum-Moos-Kraut aufzubringen und zu unterhalten. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 8. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenpromenade“**  
Innerhalb der nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenpromenade“ ist pro 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens 1 Baum als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm, Kronenansatz  $\geq$  2,20 m) aus Arten der Pflanzliste in einem mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, von Versiegelung freizuhaltenden Baumquartier anzupflanzen. Die Verwendung von Baumrosten ist zulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 9. Stellplatzbegrünung**  
Oberirdische Stellplatzanlagen mit 3 oder mehr offenen Stellplätzen oder Carports sind zweifach durch je einen Baum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm) aus Arten der Pflanzliste in mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben einzufassen und nach längstens 5 Stellplätzen durch je eine weitere Baumpflanzung gleicher Qualität zu gliedern. Auf der Baufläche 3 ist abweichend je eine weitere Baumpflanzung nach längstens 6 Stellplätzen oder Carports vorzunehmen. Auf den Bauflächen 1 und 2 kann abweichend eine Baumpflanzung der vorgenannten Qualität entlang des Hafenhafens auch in einem mindestens 2 m breiten Baumstreifen zwischen öffentlicher Erschließungsanlage und befestigter Stellplatzanlage erfolgen. Im rückwärtigen Bereich sind die Stell- und Parkplatzflächen durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/lfd. m) aus Gehölzen der Pflanzliste (Qualität: Heckenpflanzen, 2x verpflanzt) dicht abzugrünen. (§ 9 (1) 20 i.V. mit 25a BauGB)
- 10. Beleuchtungsanlagen im Außenbereich**  
Für Beleuchtungsanlagen sind im gesamten Außenbereich ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampf lampen) zu verwenden. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 11. Nisthilfen für Gebäudebrüter**  
An Ost- und Südseiten der Gebäude sind bei Dachvorständen von  $\geq$  15 cm künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben an zu bringen. Pro 5 lfd. m Dachbreite ist eine Nisthilfe anzubringen bzw. mindestens 2 Nisthilfen pro Gebäudeseite. Auf der Baufläche 9 sind an geeigneten Stellen der Fassaden der West-, Nord-, und Südseite des Gebäudes künstliche Quartiere für Fledermäuse (z.B. Einbaukasten, Fassadenquartiere) anzubringen. Es ist mindestens 1 Fledermausquartier in einer Fassadenhöhe von mindestens 3 m anzubringen. Ein freier Anflug von der Wasserseite ist zu gewährleisten. (§ 9 (1) 20 BauGB)

**Hinweis**

Das verbleibende Kompensationsverhältnis soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Hierfür ist die Renaturierung des Ackersolles in Klein Medewege (Flurstück 2, der Flur 1, Gemarkung Klein Medewege) und die Neuanlage eines temporären Kleingewässers in Klein Medewege (Flurstück 1/5, der Flur 2, Gemarkung Klein Medewege) vorgesehen. Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Investor zu regeln.

**Pflanzliste**

Lateinischer Name	Deutscher Name	max. Wuchshöhe in m?	Sollärgeholz	Schnitthecke (Schattenverträglichkeit: hoch/mäßig)	Begrünung Tiefgarage	Fassadenbegrünung	Sonstige Grundstücksbegrünung
<b>Hochwüchsige Baumbarten</b>							
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30	x				
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 40	x				
Fagus sylvatica	Rotbuche	30 - 45		x (*)			
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30 - 40	x				
Quercus robur	Spitz-Eiche	30 - 40	x				
Tilia cordata	Winterlinde	25 - 35	x				
<b>Mittel- und Kleinwüchsige Baumbarten</b>							
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15	x	x (*)			x
Betula pendula	Hängebirke	15 - 20	x				x
Carpinus betulus	Hainbuche	10 - 20	x	x (*)	x		x
Corylus avellana	Baumhasel	10 - 20	x				x
Malus sylvestris	Wildapfel	5 - 10					x
Podus avium	Vogelkirsche	15 - 25	x				x
Sorbus aucuparia	Eisenerle	10 - 15	x				x
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	10 - 15	x				x
<b>Sträucher</b>							
Amelanchier lamarckii	Kufter Felsenbeere	2 - 5	x				x
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbeere	1 - 4			x		x
Berberis vulgaris	Sauerdom	1 - 3		x	x		x
Cornus arborescens	Gelber Blasenstrauch	1 - 4			x		x
Cornus alba	Weißer Hartweigel	2 - 3					x
Cornus mas	Kornelkirsche	2 - 4			x		x
Cornus sanguinea	Hartweigel	2 - 4		x	x		x
Corylus avellana	Haselnuß	2 - 5	x	x (*)			x
Crataegus laevigata	Zweigflügel W. dorn	3 - 4	x	x	x		x
Crataegus monogyna	Eingriffeliger W. dorn	3 - 5	x	x	x		x
Lycium barbarum	Gemeine Rotebeere	2 - 4			x		x
Prunus mahaleb	Weichelkirsche	2 - 6			x		x
Prunus spinosa	Schlehe	1 - 3			x		x
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	$<$ 2					x
Rosa arvensis	Feldrose	0,5 - 2			x		x
Rosa canina	Hundsrose	1 - 3			x		x
Rosa glauca	Hechtrose	1 - 3			x		x
Rosa rubiginosa	Weiß-Rose	1 - 3			x		x
Rosa tomentosa	Filzrose	0,5 - 2			x		x
Salix caprea	Schilfrohr	3 - 6					x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 - 8					x
	Strauch-/Beetrosen-/Nutzobststräucher						x
<b>Kletter- und Rankpflanzen</b>							
			Rank-/Kletterhilfe erforderlich				
Aristolochia angusta	Kleine Knie						x
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde						x
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	x					x
Wisteria sibirica	Waldrebe	x					x
Hedera helix	Efeu						x
Hidradargis petiolata	Kletterrosenrose	x					x
Lonicera xylosteum	Schiffbruch	x					x
Parthenocissus tricuspidata	Efeu-Wein	x					x
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x					x
Wisteria floribunda	Glyzine	x					x
Kletterrosen		x					x

**PÖYRY**  
HFR Grundbesitz GmbH

**Bebauungsplan Nr. 09.91.01/7 "Speicherstraße, Hafestraße, Kranweg" der Landeshauptstadt Schwerin**  
Gründungsplan  
Planungskarte

Der Bauherr:  
HFR Grundbesitz GmbH  
Geschwister - Schoil - Str. 3 - 5  
19053 Schwerin

Datum	Name	Der Planverfasser	Zichnungs-Nr.
09/08	Kosters	Pöyry Ibs GmbH Ellerried 7, 19061 Schwerin Telefon: 0385 6382-0 Fax: 0385 6382-101 E-Mail: environment.schwerin.de@poyry.com	54.00302.00.11.2.96.004
09/08	Berg		Anlage 3
			Maßstab
			Plangröße
		Schwerin, den 03.11.2008	850x400

k:\daten\6400302\009\2004\435400302-00-11-2-96-Planung-004.mxd