

Gemeinde Lüdersdorf – B-Plan Nr. 12, 4. Änderung

Teil B – Text –

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Blitzableiter usw. überschritten werden. Diese Ausnahmen dürfen den Anteil von 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenerdige Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Unternehmensträger, die unterirdischen Leitungen zu unterhalten.

1.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für das Gewerbegebiet werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A) je m² festgesetzt:

67 dB(A) pro m² tags und 56 dB(A) pro m² nachts

1.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet muss den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen (siehe Planzeichnung). Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Büroräume
LPB IV	erf. $R'_{W, res}$	35 dB
LPB V	erf. $R'_{W, res}$	40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{W, res}$ ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1.7.1 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebietseigene Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

1.7.2 Die im Gewerbegebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.7.3 Im Gewerbegebiet ist im Vorgarten, d.h. im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, je anliegendem Grundstück, je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens 1 Baum anzupflanzen. Für die anliegenden Grundstücke ist die Straßenfrontlänge die Länge der Grundstücke, mit der das Grundstück an der Erschließungsstraße angrenzt.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.

1.7.4 Im Gewerbegebiet ist je Grundstück, hinter der straßenseitigen Gebäudefront, je angefangene 15 m Grundstückslänge entlang der westlichen Grundstücksgrenze, mindestens 1 Baum in Reihe anzupflanzen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen in der Reihe 10,0 m nicht unterschreiten.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen je Baum eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M-V

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Straßenbegleitende Einfriedungen sind im Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der gewachsenen Geländeoberfläche) zulässig.

Als Bezugspunkte für die gewachsene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend.

2.3 Fassadenbegrünung

Die nördlichste nach Norden ausgerichtete Außenwandfläche ist in ihrer gesamten Breite mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste Nr. 3 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufende zwei Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel

Bau und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h., Bau zwischen 1.10. und 28.2. Bei Bedarf kann durch Vergrämung vor und in der Brutzeit Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden. Sofern der Bau auf den Flächen nicht in diesem Zeitraum beginnen kann, wäre vorab eine Vergrämung von Brutvögeln erforderlich. Hierzu wären alle Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit zu entfernen und auch bis zum Baubeginn zu unterbinden. Eine biologische Begleitung wäre zur Überprüfung erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme Kammmolch

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Wanderung des Kammmolches im Februar bis einschließlich Juni. Ist die Einhaltung nicht möglich, wäre der nördliche Bereich des Geltungsbereichs durch einen Amphibienzaun abzugrenzen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.

3.2 Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern

Wenn während der Erdarbeiten in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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 Abs. 3 DSchG M-V).

3.4 Kampfmittel

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

- 3.5** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Amtsgebäude des Amtes Schönberger Land in der Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Amtsverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.7.1, 1.7.3, 1.7.4 und 2.3)

Pflanzenliste 1

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher (Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euo-
nymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzenliste 2:

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Obstgehölze (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume in Sorten

Pflanzenliste 3:

Kletterpflanzen (Solitär, im Container, Höhe 150-200 cm): Kletter-Knöterich (*Polygonum au-
bertii*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Us-
suri-Scheinrebe (*Ampelopsis glandulosa*), Waldrebe (*Clematis montana* oder *Clematis vitalba*)