

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauGB

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 (5, 9) BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet sind gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) von 60 tags (6:00-22:00 Uhr) und 52 nachts (22:00-06:00 Uhr) nicht überschreiten. Nachweis: Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. (§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

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

Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis höchstens 3,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig. (§ 16 (6) BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene und überdachte Lagerplätze, offene Stellplätze und deren Zufahrten sowie offene oder eingehauste Müllsammelplätze zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von nichtmetallischen Dachflächen kann ohne Vorbehandlungsmaßnahmen versickert werden. Alle anderen Niederschlagsabflüsse sind nur nach geeigneter, dem anerkannten Stand der Technik entsprechender Vorbehandlung zu versickern.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a

1.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind standortgerechte, heimische Bäume der Pflanzliste 1 als Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Innerhalb der Baugrenzen sind 5 Stieleichen als Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18/20 cm auf einer mindestens 12 qm großen, insgesamt wasserdurchlässigen Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4. In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind 12 Bäume der Pflanzliste 1 als Heister mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und 280 Sträucher der Pflanzliste 2 mit einer Höhe von mindestens 0,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 - Bäume

Arten	
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hängebirke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Campinus betulus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraester</i>)
Vogelkirsche	(<i>Padus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Pflanzliste 2 - Sträucher

Arten	
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Evonymus europaeus</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)
Schwarze Johannesbeere	(<i>Ribes nigrum</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Hechtrose	(<i>Rosa rubrifolia</i>)
Kartoffelrose	(<i>Rosa rugosa</i>)
Filzrose	(<i>Rosa tomentosa</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
Brombeere	(<i>Rubus spp.</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

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

2.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

III Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. der LBO)

1.1 Fassaden dürfen nicht mit hoch glänzenden und reflektierenden Materialien gestaltet werden.

1.2 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist wie folgt beschränkt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

1.3 Freisitze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Hinweise

1. Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2. Altlasten

Beim Eintreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

3. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.