

Text (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch))

In den Industriegebieten (GI) sind Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. (Absatz) 5, 6, 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung))

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die maximal Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der Rudolf-Diesel-Straße. Größere Höhen für Teile baulicher Anlagen des Gebäudes, wie z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern

(§ 9 Abs. 14 BauGB)

Entsprechend der Versickerungsleistung der anstehenden Bodenarten ist ein dezentrales Versickern der nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabwässer auf dem jeweiligen Grundstück zu ermöglichen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Industriegebiete (GI) darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten werden.

Innerhalb von Büroräumen ist ein Mittelungspegel von $L_m = 40 \text{ dB(A)}$ durch Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmten Lüftungselementen zu sichern.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.M. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Pro angefangenen 500 qm ist mindestens ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum als Hochstamm (3x verpflanzt, StU (Stammumfang) 16-18 cm; Pflanzliste 1 (siehe Begründung zum Bebauungsplan)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2 Je angefangene 4 offene Pkw-Stellplätze ist innerhalb bzw. dicht angrenzend an die Stellplatzfläche mindestens ein standortheimischer, großkroniger Baum (Hochstamm, 3x verpflanzt; StU 18 – 20 cm; Pflanzliste1) in eine mindestens 12 qm große Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.3 Tür- und fensterlose Wandflächen von Gebäuden sind mit heimischen und standortgerechten Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern aus der Pflanzliste 2 (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbändern. Je laufender Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Triebe, 0,6 m – 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- 1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können für einzelne Grundstücke durch bis zu zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal je 6 m unterbrochen werden.

2. Baumschutz

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm
- mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen
- Pappeln und Nadelgehölze ab 80 cm Stammumfang.

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen. Die diesen Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahme- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V (Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

3. Zuordnung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Baugrundstücken des Industriegebietes zugeordnet:

Auf dem Flurstücks 4/4 der Flur 1 Gemarkung Groß Medewege wird auf einer Fläche von 13,6 ha extensives Grünland und auf einer Fläche von 0,8 ha eine Feldhecke nach den Vorgaben des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan entwickelt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO (Landesbauordnung))

Werbeanlagen

Betriebseigene Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Großflächentafeln mit Informationscharakter sind nur an der Rudolf-Diesel-Straße bzw. den Betriebseinfahrten zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 5 m. Die zulässige Höhe bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante der Straßengrenzungsline der Rudolf-Diesel-Straße. Anlagen der Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

IV. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ordnungswidrigkeit

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen des Punktes III. der textlichen Festsetzungen dieses Planes (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften) verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.