SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN TE6 DER STADT LUDWIGSLUST

1. REALISIERUNGSABSCHNITT DER WESTERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES SÜD

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

FÜR DEN BEREICH
- WESTLICH DER BESTEHENDEN BETRIEBSFLÄCHE DER LSS GmbH & Co.KG UND DES VORHANDENEN REGENRÜCKHALTEBECKENS
- NÖRDLICH DER ANGRENZENDEN FELDFLUR
- SÜDLICH DER KLEINGARTENANLAGE
- ÖSTLICH DER ANGRENZENDEN FELDFLUR

GEMARKUNG : Techentin
FLUR : 2
FLURSTÜCKE : 252, 253, 256 und 257
TEILFLURSTÜCKE : aus 250/1

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 500

Lageplan – Blatt 2

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 19288 Ludwigslust Grabenweg 9 Tel. 03874/4289-0 Fax: 03874/4289-11 e-mail: info@urban-vb.de

Gemeinde:	Ludwigslust, Stadt	Auftrag Nr.:	140104
Gemarkung:	Techentin, Bodt Ludwigslust	Bearbeiter:	Krause
Flur:	1, 2	Plan Nr.:	2
Maßstab:	1:500	Datum:	06.10.2014
Lagesystem:	42/83(3°)	Höhensystem:	HN76 in m über NN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
eGe	eingeschränktes Gewerbegebiet	Par. 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	eGe2 II, eGe2 III
FH= max. 12,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB
	oberirdische Leitung, hier 110 KV-Leitung	
	unterirdische Leitung, hier Regenwasserkanal	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
PG	Grünfläche, privat Zweckbestimmung: Hecke, Versickerungsgraben	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzen Bäume	
	Anpflanzen Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Erhaltung Bäume	
	Erhaltung Sträucher	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche GFL 1, 110 kV Leitung GFL 2, Regenwasserkanal und Graben, einscht. Zufahrt	Par. 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 (1) 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Freihaltetrasse (FT)	Par. 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan TE6 der Stadt Ludwigslust	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Par. 1 (4) BauNVO Par.16 (5) BauNVO

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

253	Flurstücksnummer
eGe1	Bezeichnung der Baublöcke
5,00	Bemaßung in Metern
	entfallende Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GFL	Flächen für Abrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, Bergbaueberechtigung " Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust "	Par. 9 (1) 17 BauGB Par. 9 (6) BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Bezeichnung der Baublöcke	eGe 2		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8	GFZ 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
max. Firsthöhe als Höchstmaß	FH = 12,00	II a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß abweichende Bauweise
Immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP)	IFSP (Lw*) Tag 55 dB(A) Nacht 50 dB(A)		

Im Planverfahren benannte Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, FB Stadtentwicklung und Tiefbau, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, eingesehen werden.

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
Ausschlüsse und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.0 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a Satz 1 und § 9 Abs. 2 BauGB).
Im Plangebietsgebiet sollen bauliche Anlagen für einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb zulässig sein. Zulässig sollen sein:
gewerblich genutzte Gebäude (Produktions-, Lager-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
Lagerplätze und innerbetrieblich genutzte Verkehrsflächen

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Es wird darauf hingewiesen, dass sich entsprechend Festsetzung 9. die zulässigen Parameter der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in den beiden Teilflächen eGe 1 und eGe 2 unterscheiden.

1.1.1
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die entsprechend § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2
Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes unzulässig.

1.1.3
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einderjetgen Zusammenhang mit der Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern- einschließlich Reparatur und Servicelelstungen - des Betriebes steht (produktionsbezogener Einzelhandel).

1.1.4
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Abweichend von der ansonsten im Plangeltungsbereich festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß zwei Vollgeschosse, ist in dem mit dem Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung aus dem Baublock eGe 2 abgegrenzten nordöstlichen Teilbereich des Baublockes eGe 2, an der südlichen Grenze des Baublockes eGe 1, eine Höchstzahl von drei Vollgeschossen zulässig.

2.2 Bezugshöhen
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bauernallee) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes definiert.

2.3 Ausnahmeregelungen zur Höhenfestsetzung
Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die für die gewerbliche Nutzung erforderlich sind (z.B. Hochregallager, Kranbahnen -innen und außen- und Silos, usw.).
Die Festsetzung 8.1 bzgl. Baumaßnahmen im Bereich der 110-kV-Leitung ist zu beachten.
Diese Ausnahmen dürfen den Anteil von 20% des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

3. Bauweise und Einordnung von Gebäuden und Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für den Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Baulängen über 50,00 m zulässig.

3.2 Im dem festgesetzten Bereich eGe 2, in dem die Baugrenzen stumpf auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stoßen, ist eine Überbauung direkt in den Geltungsbereich des B-Planes TE 1 im Interesse der Zusammenführung der beiden Betriebsstätten des Vorhabenträgers zulässig.
Für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigungen dürfen die ausgewiesenen Baugrenzen bis zum Rand der angrenzenden festgesetzten Grünflächen oder bis zum Rand des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes überschreiten.
Dies trifft auch für den Bereich der Baufläche zu, der als Freihaltetrasse (FT, siehe Festsetzung 6.) festgesetzt wurde und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (GFL, siehe Festsetzung 8.) zu.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Zwischen der Erschließungsstraße Bauernallee und der straßenseitigen Baugrenze zur Bauernallee sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Zwischen der Erschließungsstraße Bauernallee und der straßenseitigen Baugrenze zur Bauernallee sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

6. Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der als von Bebauung frei zu haltenden Fläche, Freihaltetrasse FT, ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Eine für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigung sowie Stellplätze sind zulässig.

7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die notwendigen Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem für die befestigten Freiflächen sind vorzusehen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich der 110-kV-Leitung und deren Gefahrenbereich-Schutzstreifen (60 m) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt (GFL 1).
Baumaßnahmen in diesem Bereich sind bei der WEMAG AG gesondert zu beantragen. Daraus ggf. resultierende Auflagen und Einschränkungen sind zu beachten.

8.2 Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich des Grabens am südlichen Rand des Geltungsbereiches und im Anschlussbereich an das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (außerhalb des Plangeltungsbereiches) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2) zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Fahrlenkamp für die Instandhaltung des Grabens/Leitung und des Regenwasserrückhaltebeckens festgesetzt. Diese Bereiche innerhalb der Baufläche sind von Bebauung und Begrünung frei zu halten, eine für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigung ist jedoch in den Bereichen der festgesetzten Baufläche zulässig.
Die Zugänglichkeit dieser Bereiche ist angesichts jederzeit möglicher Havariefälle ständig zu gewährleisten.

8.3 Für die mit den Festsetzungen 8.1 und 8.2 Begünstigten ist die Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche Bauernallee bis zu den belasteten Flächen über die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Satzungsgebietes zu gewährleisten. Dies ist im Bauantragsverfahren für die zu errichtenden baulichen Anlagen nachzuweisen.

9. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

9.1 Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1:

Nr. der Teilfläche	Art der Nutzung	(Netto-)Fläche/m²		IFSP (Lw*) Tag/dB(A)/	IFSP (Lw*) Nacht/dB(A)
TF 1	eGe1	ca.	2.560	50	50
TF 2	eGe2	ca.	20.240	55	50

Für alle innerhalb der TF 1 bis TF 2, entsprechend eGe 1 und eGe 2, zur Ausführung kommenden Nutzungen sind für den Bauantrag bzw. den Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen. Die Berechnung der IFSP und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997).

9.2 Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist dem Gutachten des Ingenieurbüros für Umwelttechnik P. Hasse, 16.10.2014, zu entnehmen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.

10. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Nicht versiegelte oder gewerblich genutzte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Rasen zu begrünen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

10.2 In dem Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche PG 4 sind max. 3 Überfahrten aus der nördlich angrenzenden Baufläche in Richtung Süden mit jeweils einer max. Breite von jeweils 8 m zulässig. Die Funktionstüchtigkeit des Grabens ist sicher zu stellen.

10.3 In den privaten Grünflächen PG 5 und PG 6 sind zweireihige Hecken aus einer Mischung nachfolgend benannter Pflanzen und Pflanzqualitäten der angeführten Gehölzliste zu pflanzen:
Pflanzqualität: 2x verpflanzte bzw. 2-jährige Sträucher, 60-100 cm.
Pflanzenarten: Gemeine Haselnuss 25%, Roter Hartriegel 15%, Rote Heckenkirsche 10%, Hundsrose 20%, Salweide 5%, Schlehe 10%, Schwarzer Holunder 5%, Pfaffenhütchen 5%, Faulbaum 5%. Der maximale Pflanzabstand der Pflanzen beträgt 1,50 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen. Für alle Anpflanzungen ist neben der Fertigstellungspflege eine Gewährleistungspflege von 3 Jahren sicher zu stellen.

10.4 In der privaten Grünfläche PG 6 ist am westlichen Rand ein Streifen von 2 m von einer Bepflanzung mit Sträuchern frei zu halten.

10.5 Im südlichen Bereich der privaten Grünfläche PG 3 ist im Bereich der zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine Zufahrtsmöglichkeit in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.
Die beiden vorhandenen Zufahrten innerhalb der privaten Grünfläche PG 3 zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken stellt die Plangeltungsbereiches sind in ihrer vorhandenen Breite für Wartungs- und Pflegearbeiten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zu erhalten und von Begrünung weiterhin frei zu halten.
Die Errichtung einer Toranlage im Bereich der Abzäunung des Betriebsgeländes ist in diesem Bereich zulässig.

10.6 Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nicht zulässig.

10.7 Gehölzliste
Landschaftstypische standortgerechte Gehölze zur Bepflanzung der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen und Grünzonen sowie nicht Überbauter Grundstücksflächen.

Großkronige Bäume (3x verpflanzt 16-18 cm)

Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Quercus	- Traubeneiche	Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Ulmus glabra	- Bergulme

Kleinkronige Bäume (3x verpflanzt 16-18 cm)

Acer campestre	- Feldahorn	Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche		

Sträucher (2x verpflanzte bzw. 2-jährige Sträucher, 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Corylus avellana	- Haselnuss
Cartaegus monogyna	- Weißdorn	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus communis	- Holzbirne	Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus	- Faulbaum	Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose
Salix	- Grauweide	Rosa rubiginosa	- Schottische Zaunrose
Salix purpurea	- Purpurweide	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball		

11. Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs.1a BauGB)

11.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden Maßnahmen (Ausgleich und CEF Maßnahme) auf Flächen im Eigentum der Stadt Ludwigslust im sonstigen Gemeindegebiet zugeordnet:
Auf Flurstück 13/4 in Flur 8 der Gemarkung Ludwigslust ist auf den in der Nebenzeichnung dargestellten 3 Teilflächen 3.500 m² Wald mit standortheimischen Baumarten anzupflanzen und zu erhalten. Auf einer Fläche von 4.100 m² sind Waldsäume von ca. 7,5 m Breite als Übergang aus standortheimischen Straucharten im Pflanzraster 1x1,5 m² anzulegen. Der Abstand der Pflanzungen zu den bestehenden Fahrwegen darf 2,5 m nicht unterschreiten. In den Saum sollen 20 Hochstämme standortheimischer Laubbäume mit 20 m Pflanzabstand eingebracht werden.
Die Hochstämme sind in einer Qualität von 16-18 cm zu pflanzen.
Die Entwicklungspflege dauert über fünf Jahre bis zur geeichterten Kultur. Die Gehölzarten werden im Einvernehmen mit der Stadt Ludwigslust entsprechend der Standortbedingungen festgelegt.
In diesem Bereich befand sich ehemals ein Tanklager. Vor Beginn der Arbeiten ist die Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

11.2 Die Pflanzung der zum Ausgleich der gefällten Bäume vorgesehenen Hochstämme ist in der auf die Baumabnahme folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahme ist durch den Vorhabenträger bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem Baugrundstück abnahmefertig zu realisieren.

11.3 Auf Flurstück 13/4 in Flur 8 der Gemarkung Ludwigslust ist als Ausgleichs- und CEF- Maßnahme (entsprechend Maßnahmeblatt 2 zum Artenschutzfachbeitrag) auf der in der Nebenzeichnung dargestellten Teilfläche von 25.000 m² eine dauerhaft grasige bzw. krautige Ruderalflora zu entwickeln und jährlich einmal nach dem 15. September zu mähen, um eine Verbuschung zu vermeiden.
Bereits vorhandener Gehölzbewuchs ist auf max. 10 % Deckung zu bringen. Die Nutzung der Fläche während der Brutzeit (März bis August) ist unzulässig. Die Nutzung von Dünger oder Pflanzschutzmittel ist unzulässig. Die Maßnahme ist vor Beginn der Realisierung des Vorhabens umzusetzen, damit der kontinuierliche Erhalt der Lebensstättenfunktion gewährleistet wird.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen
1.1 Die Höhe der Werbeanlagen darf 6,00 m nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage der Werbeanlagen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bauernallee) festgesetzt.

1.2 Es sind nur Werbeträger ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen in Zufahrtsbereich zur Baufläche von der Erschließungsstraße Bauernallee sind bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße Bauernallee zulässig.

3. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig i.S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Diesbezügliche Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die 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.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

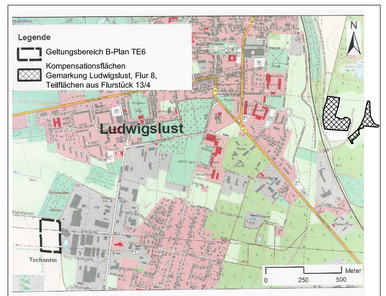
5. Munitionsfunde
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

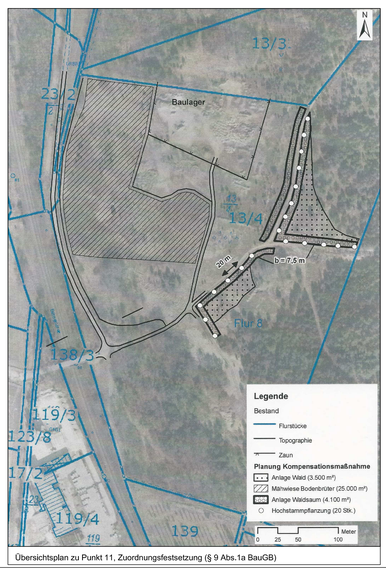
7. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz , entsprechend Maßnahmeblatt 1 zum Artenschutzfachbeitrag
Baufeldräumung:
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Elern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März - August) der Arten erfolgen.
- Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.
Rodungsarbeiten:
Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Gehölzrodungen haben innerhalb des gemäß BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober bis Ende Februar) mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

8. Gesetzlicher Biotopschutz
Die Flächen PG 1, PG 2 und PG 4 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

9. Der Plangeltungsbereich befindet sich zu 98,5 % innerhalb der Bergbauberechtigung
" Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewilligungsfeld " Schwerin-Ludwigslust ". Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma HanseWerk AG, Allermöher Deich 449, 21037 Hamburg.



Übersichtsplan zu Punkt 11, Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs.1a BauGB)



Übersichtsplan zu Punkt 11, Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs.1a BauGB)

Präambel

Aufgrund
- der §§ 10 und 12 Abs. 3a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 53, S. 1748),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509