

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO)
 - 1.2 Im Gewerbegebiet sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsraumflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit den im Gewerbegebiet produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig, (§ 1 Abs.5 BauNVO).
 - 1.3 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 - 1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen nachstehende immissionswirksame Schalleistungspegel nicht überschreiten. (§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)

-Tags,	6.00-22.00 Uhr:	62 dB(A)/m ²
-Nachts,	22.00-6.00 Uhr:	46 dB(A)/m ²

Die Einhaltung der Pegel ist im Baugenehmigungsverfahren mittels Einzelgutachten durch eine nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassene Messstelle nachzuweisen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 2.1 Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
 - 2.2 Technisch notwendige Aufbauten sind bis höchstens 3,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig. (§ 16 Abs.6 BauNVO)
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Stellplätzen und Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO
 - 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig. Baukörper von mehr als 50 m Länge sind durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,0 m Tiefe vertikal zu gliedern.
 - 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich offene Stellplätze und notwendige Zufahrten zulässig.
4. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
 - 4.1 Die max. Traufhöhe ist auf 14,0 m festgesetzt.
 - 4.2 Ausnahmsweise sind eingeschossige Gebäudeteile eines Gesamtkomplexes zulässig, wenn deren Traufhöhe mindestens 5,0 m beträgt.
 - 4.3 Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist 58,0 üHN.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
 - 1.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind in einem mind. 12 m² großem Baumquartier großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,80 m zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Erstpflanzung zu ersetzen.
 - 1.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangenen 4. Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,80 m in einem mind. 12 m² großem Baumquartier zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Erstpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste: Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer planatoides*) in Sorten
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilla cordata*) in Sorten
 - 1.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt.
 - Anpflanzfläche Nordrand Plangebiet:
Entwicklung einer dreireihigen Hecke unter Erhalt und Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, Pflanzung von 493 Gehölzen. Die Anpflanzfläche darf durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - Anpflanzfläche Ostrand Plangebiet:
Entwicklung einer dreireihigen Hecke, Pflanzung von 50 Bäumen als Heister und 440 Sträuchern.
 - Anpflanzfläche Südrand Plangebiet:
Entwicklung eines dreireihigen Waldsaums, Pflanzung von 60 Bäumen als Heister und 540 dornigen Sträuchern.
 - Anpflanzfläche Westrand Plangebiet:
Entwicklung einer dreireihigen Hecke, Pflanzung von 65 Bäumen und 590 Sträuchern.

Pflanzqualität: Heister, 125-150 cm bzw. Solitäre 250-300 cm hoch
Sträucher, 60-100 cm hoch
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20
 - 2.1 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Erhalt und die ungestörte Entwicklung des vorhandenen Waldes zu sichern.
3. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.

 - 3.1 Auf dem Flurstück 72 / 5, Flur 6, Gemarkung Schwerin sind 3 Stück Feldahorn als Einzelbäume mit Stammumfang 16 / 18 cm zu pflanzen sowie eine dreireihige, frei wachsende Hecke anzulegen.
 - 3.2 Auf dem Flurstück 23 / 4, Flur 1, Gemarkung Mueß ist ein Kleingewässer von 500 m² zu renaturieren.
 - 3.3 Auf dem Flurstück 25 / 2, Flur 2, Gemarkung Sülten (Gemeinde Weitendorf) ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,63 ha zu realisieren.
Auf dem Flurstück 65, Flur 1, Gemarkung Glambeck (Gemeinde Bernitt) ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1,14 ha zu realisieren.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen § 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBauO M-V
 - Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten
 - Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
 - Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

IV HINWEISE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.