

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.1 DER STADT WITTENBURG FÜR DAS GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DES WÖLZOWER WEGES

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO werden für das Gewerbegebiet folgende modifizierte Festsetzungen getroffen.

- 1.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
 - Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 qm, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 qm beträgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 100 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

- 1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.
- 1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

1.2 Lärmemissionskontingente

Die Anforderungen an die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten werden im weiteren Verfahren abgestimmt und im Bedarfsfall werden entsprechende Festsetzungen gemäß gutachterlicher Prüfung und behördlicher Abstimmung vorgenommen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe (GH_{max}) die Oberkante der Attika maßgebend.

2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Gewerbegebiet durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 15,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

2.1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt sind, zulässig. Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO können zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

**5. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten sind nur an den gekennzeichneten Bereichen vom Wölzower Weg zulässig.

**6. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) werden zugunsten eingeschränkter Benutzergruppen und der Ver- und Entsorger festgelegt. Sie werden im weiteren Verfahren gemäß Anforderung abgestimmt und werden vorsorglich festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke dauerhaft, auch bei einer Parzellierung zu sichern.

**7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der Planzeichnung werden zukünftig Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm von vorbeifließenden Straßen und der Bahnlinie bei Erfordernis festgesetzt. Voraussetzung ist die konkrete Ermittlung anhand der anzusetzenden Werte.

**II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a
BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)**

**1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 1.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung werden unter Berücksichtigung des Bestandes am nördlichen Rand des Gewerbegebietes festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind zu erhalten. Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen sind gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zulässig.

**2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind ausschließlich standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Fassaden

Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen an Wänden sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.2 Dächer

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Glasflächen. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Metalldachflächen unzulässig.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Oberkante des Gebäudes nicht überschreiten. Für Gebäudehöhen die gemäß Festsetzung I 2.1.2 nur ausnahmsweise zulässig sind, gilt diese Regelung nicht.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

2. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

Einfriedungen

Einfriedungen zum Wölzower Weg hin sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie des Wölzower Weges und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind nach diesseitiger Kenntnis keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Es werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktage 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 und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Für den Bereich des Plangebietes sind konkrete Altlasten nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche entsprechend gekennzeichnet. Eine Abklärung diesbezüglich erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten. Insbesondere für die dargestellten Regenentwässerungsleitungen sind adäquate Lösungen zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Rahmen des Planverfahrens aufzuzeigen.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von den erforderlichen qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent – dieses wird im weiteren Verfahren noch für die nördlich gelegenen Flurstücksteile 4/16 und 4/17 bestimmt), die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ oder einer anderen Maßnahme kompensiert.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudebestandteilen sowie die Fällung von Großbäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu schaffen und die Tiere fachgerecht umzusetzen. Für die Umsetzung von Tieren sind Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum

letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

8. FLÄCHEN FÜR DIE OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im weiteren Planverfahren bestimmt. Die Ableitung in vorhandene Systeme ist vorgesehen. Gegebenenfalls ist eine Drosselung bis zu dem Maß des natürlichen Abflusses auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4.1 vorzusehen. Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO sind derzeit nicht vorgesehen; der Spielraum für die Ansiedlung auf dem Grundstück soll nicht eingeschränkt werden. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück.