SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET / 1. ÄNDERUNG

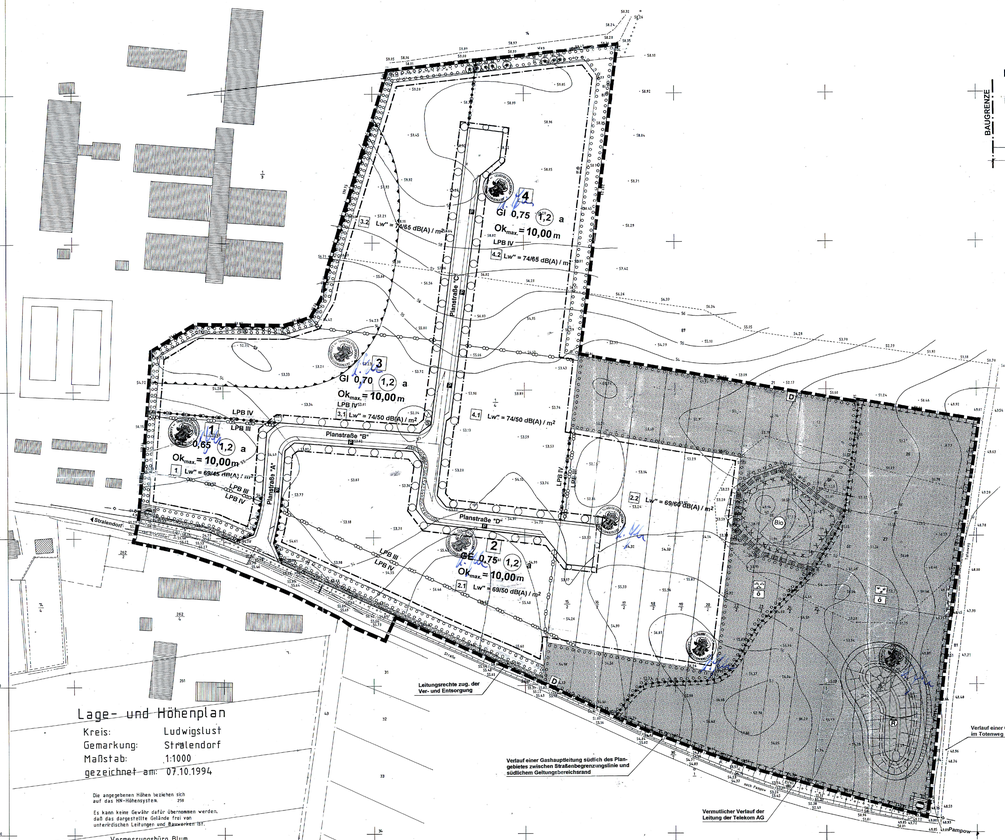
SATZUNG

DER GEMEINDE STRALENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR .5
GEMÄSS § 10 BAU GB i. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie nach § 86 des Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. . I Seite 3 von 23. Januar 1991).



Lage- und Höhenplan

Kreis: Ludwigslust
Gemarkung: Stralendorf
Maßstab: 1:1000
gezeichnet am: 07.10.1994

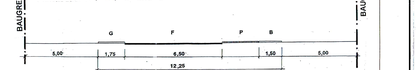
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das HN-Höhensystem. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Vermessungsbüro Blum
Dipl.-Ing. Karl-Ferdi Blum
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
19073 Klein Rogahn 2a
Tel.: 03861/653-4
Fax: 03861/3745

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE

M 1 : 100

Planstraße "A", "B", "C" und "D"



LEGENDE

F - Fahrbahn
P - Parkstreifen
G - Gehweg
B - Bankett

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.5/1.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses vom 30.06.1995 zur Einholung der Nobenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan Nr.5 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf den Bebauungsplan Nr.5 für das Industrie- und Gewerbegebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz zur Einrichtung von Investitionen und der Ausweisung und Bebauung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) am 22.07.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
   (1 ha = § 19 BauGB-Z. 1 m² = § 21 BauGB-Z. 1 m = § 20 BauGB-Z. 1 m³/h = § 21 BauGB-Z.)
   Stralendorf, den 30.07.1997 Bürgermeister
2. Den Eigentümern i der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.
   Stralendorf, den 30.07.1997 Bürgermeister
3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.
   Stralendorf, den 30.07.1997 Bürgermeister
4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Stralendorf, den 30.07.1997 Bürgermeister
5. Der Bebauungsplan Nr. 5 / 1. Änderung der Gemeinde Stralendorf für das Industrie- und Gewerbegebiet , sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 245a Abs 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
   Stralendorf, den 01.10.1997 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

GE — Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)
GI — Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 (1) 1 BauGB**

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — **§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO**

0,75 — Grundflächenzahl
1,3 — Geschoßflächenzahl
OK_{max} = 10,00 m — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN — **§ 9 (1) 2 BauGB / §§ 22 u. 23 BauNVO**

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN — **§ 9 (1) 11 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün
öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG — **§ 9 (1) 12,14 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen
Abwasserpumpwerk
Gas
Elektrizität
Regenwasserrückhaltebecken

6. GRÜNFLÄCHEN — **§ 9 (1) 15 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Sukzessionsfläche
Schutzgrün, flächenhafte Ausbildung

7. WASSERFLÄCHEN — **§ 9 (1) 16 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Wasserflächen

8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — **§ 9 (1) 20 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN — **§ 9 (1) 25 BauGB / § 9 (6) BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB / § 9 (6) BauGB
Anpflanzgebot für Bäume
Erhaltungsgebot für Bäume — § 9 (6) BauGB

10. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Biotop

11. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ — **§ 9 (6) BauGB / § 172 (1) BauGB**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 (6) BauGB

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB / § 9 (6) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB / § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen) — § 9 (1) 10 BauGB / § 9 (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) 3 BauGB / § 9 (6) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — z.B. § 1 (4) BauNVO / § 16 (5) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung-unterschiedlicher maximal zulässiger Schallpegelbereiche/ Schallleistungspegel -Lw max. tagsüber/nachts in dB(A)/m²- in Verbindung mit Text-Teil B — § 16 (5) BauGB
Bezeichnung des Gebietes für Angaben des flächenbezogenen Schalleistungspegels
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche — § 16 (5) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung- Lärmpegelbereich (z.B. III) -in Verbindung mit Text-Teil B — § 16 (5) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf — § (7) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitung - unterirdisch — § (9) 13 BauGB / § (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

24 — Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung
künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude, z.B. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Höhenlinie
Böschung
Bemaßung in Metern
Sichtdreiecke
mögliche Fahrgassen bzw. Geh- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen
beispielhafte Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich
1 — Bezeichnung der Teilfläche

III. ANMERKUNG

Das Regenwasserrückhaltebecken wird nicht als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § (1) 14 BauGB festgesetzt, sondern als einer Grünfläche (nach § 9 (1) 15 BauGB) und die Wirkweiterfläche - zur Regelung des Wasserabflusses - (nach § 9 (1) 16 BauGB) festgesetzt. Zur näheren Kennzeichnung und Zweckbestimmung ist für Regenwasserrückhaltebecken nach § 9 (1) 14 BauGB verwendet.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 DER GEMEINDE STRALENDORF FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die Teilflächen „I" und „J" im Gohlgrundweich des S-Planes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Teilflächen „I" und „J" im Gohlgrundweich des S-Planes werden als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.3 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes - bis auf die unter I.6. für einzelne Anlagen und Verkehrswege zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzte Fläche - sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 1 Abs. 8 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.4 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.5 Innerhalb des Gohlgrundweiches des Bebauungsplangebietes sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im wirtschaftlen Zusammenhang mit der Produktion, der Veri- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkerhandel).

1.6 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Anlieferung von Müllverbrennungsanlagen ausgeschlossen.

1.7 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Anlieferung von Betrieben der Abfallwirtschaft - ausgenommen Müllverbrennungsanlagen (unter I.1.6.) - nur ausnahmsweise zulässig.

2. **BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3. **BAUGRENZE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gestaltgebundene Elemente belegt sind.

4. **SICHTFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Bei festen i Pflanzen erstellt ein Randabgrenz.

4.2 In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante (OK) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

5. **VERKEHRLICHE ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird bei Hilfsmaßnahmen die Höhe der nächsten gelegenen Verkehrsfläche in cm Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze der betreffenden baulichen Anlage zugrunde gelegt.

5.2 Für die Teilflächen „I" und „J" des Bebauungsplangebietes wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Die Erstellung von Gebäuden mit einem Gefälle/ in den Gebieten sind maximale Gebäudehöhen bis 12,50 m über Bezugspunkt zulässig.

5.3 Für die Teilflächen „I" und „J" des Bebauungsplangebietes wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit 12,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Die Erstellung von Gebäuden mit einem Gefälle/ in den Gebieten sind maximale Gebäudehöhen bis 12,50 m über Bezugspunkt zulässig.

5.4 Ausgenommen von der festgesetzten max. 12,50 m Gebäudehöhe sind technische Aufbauten, die erforderlich sind für die Gebäudenutzung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit notwendig sind (Kranbahnen - max. acht+ - Sto).

6. **UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die einer - nach Positionlärm unter 11.3 - allgemein zulässig ist, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber von 75 m ist die Errichtung von Wohnungen nicht zu unterschreiten.

7. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Leitungsrechten werden am südlichen Plangebietsrand in einer Breite von 3 m festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. **EINFRIEDUNGEN**

1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen „A", „B", „C" und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

1.2 Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. **PARKPLÄTZE**

2.1 An den Straßen „A", „B", „C" und „D" des Bebauungsplangebietes werden einseitig Flächen für das Parken von Fahrzeugen (= P) in einer Breite von 2,50 m festgesetzt (Querschnitte).

2.2 Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind nicht durchgehend anzulegen; es werden Abstände von 55,00 m Länge jeweils festgesetzt.
Die Parkplatzabstände sind durch einzelne Einzelbäume bzw. die dafür notwendigen Anpflanzflächen des Straßenbegleitgrüns in Abschnitte zu gliedern.

3. **EMPLACHTEN**

3.1 Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen für Zufahrten zu den Industrie- und Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

4. **VORGÄRTEN**

4.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

4.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

5. Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind je den Vorgartenbereichen zulässig.

6. **WERBEANLAGEN**

6.1 Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind beleuchtete Werbeanlagen sowie auf sonstige angestellte Anlagen der Außenwerbung unzulässig, soweit sie den Verkehr auf der Verbindungsstraße zwischen Stralendorf und Pampow beeinträchtigen.

7. **BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN**

7.1 Parkplätze, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie Lagerflächen die nicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) zu befestigen.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNG- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 (1) 20 sowie § 9 (1) 25a und 25b BauGB in Verbindung mit § 6a BNatSchG)

1. Die einzelnen vorhandenen Baumbestände - in Raobestoiden des Plangebietes - sind bei Abgang zu ersetzen.

2. Die ausgeflämmten Einzelbäume sind in den Arten Borg-Ahorn, Weißbuche und Stiel-Eiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

3. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „Schutzgrün an Eisenbahnlinie" (private Ausgleichsmaßnahmen auf Gewerbegrundstück) sowie „Straßenbegleitgrün" (öffentliche Grünfläche) - sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind lebensodern Rigiende Gehölzarten zu verwenden: Hasel, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Wildäpfel, Feldahorn und Stieleiche.
Auf den Flächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder mindestens 1 x verpflanzt, Stämchen 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m einander zu pflanzen. Es sind zu 25 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist mit einem mindestens 1,50 m hohen Zaun gegen Verbiß zu schützen. Ausnahmen auf einer Mindestbreite von 10 m ist ein 1,50 m hoher Zaun gegen Verbiß als Kraftwasen auszubilden. Ebenso ist der mit Leitungsrechten überdeckte Bereich an der südlichen Plangebietsgrenze als Kraftwasen zu belassen. Der Kraftwasen ist der freien Sukzession zu überlassen.

4. Innerhalb der vorgiftten Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hecke parallel verlaufender straßenseitiger Baugrenze) ist eine Bepflanzung mit Baum-, Strauch- und / oder Strauchgruppen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind die unter III.2 und III.3 genannten Gehölzarten zu verwenden.

5. Für die Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß Bäume in einem Abstand von maximal 15 m anzupflanzen sind. Beispielhafte Anpflanzgebiete sind in den Vorgartenbereichen dargestellt.
Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen.

6. Auf den Flächen des Straßenbegrünjgrün ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen und / oder Strauchbuchten vorzunehmen.

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der freien Sukzession zu überlassen. In den ersten 3 Jahren ist ein Ende der Vegetationsentwicklung zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Für dieses Zeitraum sind die örtlichen Wechsel ungemähte Streifen ca. 4 - 10 m breite begen zulassen.

8. Die Regenwasserrückhaltebecken ist so auszubilden, daß sich Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind unregelmäßige Uferlinien, Flachwasserzonen und Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:4 auszuführen. Initialpflanzungen zur Ausbildung einer naturnahen Vegetationszonierung sind im Mittelwasserbereich vorzusehen. Der Bereich ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Gehölzarten sind in Pflanzabstand von ca. 3 m zu setzen. Zwischen den einzelnen Gruppen sollte der Pflanzabstand maximal 25 m betragen.

9. Teile aus dem Flurstück 113/2 der Flur 2 der Gemarkung Stralendorf mit einer Größe von 8.211 m² werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Sie ist 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli erfolgen darf.

10. Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

11. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes und je nach Erschließungsfortgang durchzuführen.

12. Als Ersatz für den durch die Abnahme der Hecke an der Pampower Straße verursachten Eingriff wo aus dem Flurstück 22/1 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf eine 87 m langer, 3-reihige, mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden: Stieleiche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Hollunder, Holzbirne, Pralbeerwindstein, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Weißdorn, Wildäpfel, Wildbirne, Eberesche, Salweide. Die Anpflanzung hat gemäß Eingriffs- und Ausgleichsregelung bis Frühjahr 1998 zu erfolgen.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. **SCHUTZ VON NUTZUNGEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHS VOR GEWERBLICHEM LÄRM**

1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Zum Schutz des Mischgebietes südlich der K 62 sind im Gefluggebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 die in folgenden Gliederich zusammengestellten Emissionskontingenten (maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L" $_{WA}$) einzuhalten.

Teilfläche Nr. [1] [2]	L" $_{WA}$ tags [3] dB(A)/m²	nachts [3]
1 (GE)	69	45
2.1 (GE)	69	60
2.2 (GE)	69	60
3.1 (GI)	74	65
3.2 (GI)	74	65
4.0 (GI)	74	65

[1] Bezeichnung der Teilflächen siehe Planzeichnung
[2] Geschlossene 1 m über mittleren Teilflächenniveau
[3] Nach DIN 18005/1 gelten für nicht eingeschränkte Gewerbe- /Industriegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel von L" $_{WA}$ = 60/65 dB(A)/M².

1.2 Nachweisverfahren

Grundlage für die Festsetzung der Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung e.g. Festsetzungen (Emmissionskontingenten) mit hilfe durchzuführen.

Abteilung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den VDI-Richtlinie 2714 und 2720.

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmemissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm, wobei die Anforderungen an die VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, einzuhalten sind. Die Einhaltung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils ist für den Einzelfall gutachterlich zu untersuchen.

Grundlage für das Nadelverfahren ist ebenfalls § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Grenzwerte auf andere Weise nicht nachgewiß werden kann.

2. **SCHUTZMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES**

2.1 Aufenthaltsräume von Wohnungen - Straßenverkehrslärm von der K 62

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der K 62 sollen die Grundrisse von Wohnungen so entwickelt werden, daß Fenster von Aufenthaltsräumen zu Brmatgenanden Gebäudeseiten nicht erforderlich sind. Ausnahmen sind möglich, wenn die Fenster mindestens 35 m von der K 62 und mindestens 25 27 m (Mittelhöhenlinie) bzw. weniger als 27 m (dem Gebäden dieneide Räume) beträgt.

Ersatzweise bzw. ergänzend sind für die dem abhängen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume in Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen entgegen Lärmpegelbereich IV zu vorzusehen, wenn die zugehörigen Aufenthalten der K 62 oder den Seiten hin orientiert sind und der Abstand der Fronten von der Straßenmitte der K 62 weniger als 41 m beträgt.

2.2 Aufenthaltsräume von Wohnungen - Gewerblicher Lärm

Unabhängig von den Vorkehrlitmßnahmen gilt nach DIN 4109 für die verbleibenden Gewerbegebietsflächen Lärmpegelbereich III sowie für alle Industriegebietsflächen Lärmpegelbereich IV.

2.3 Büroräume

Für Büroräume werden passive Schallschutzmaßnahmen bereits im Rahmen der Bauleitplanung entgegnen dieses Sp Wohnräume.

2.4 Anforderungen an die Schalldämmung (Wänn- und Bürnräume)

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

[1] Wände und Fenster zusammen

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4100 nachzuweisen.
Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmerfenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **BERÜCKSICHTIGUNG DER BODENDENKMALE IM PLANGEBIET**

Gemäß § 1 Abs. 3 Denkschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkschutzhütten und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Da die Ausführung des Vorhabens zugleichts der Bodendenkmale im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist gem. § 7 Abs. 1 des Vorhaben nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Genehmigung erfolgt nur, wenn durch wissenschaftliche archäologische Untersuchung sichergestellt ist, daß alle betroffenen Bereiche der Bodendenkmale vollständig untersucht und dokumentiert sind. Die Untersuchungen werden, Ermittlungs- und Bergungsarbeiten sind durch den Veranlasser des Vorhabens mit Vorlauf durch archäologische Untersuchungen entstehende Kosten hat der Veranlasser des Eingriffs zu tragen. Regelung erfolgt durch Vorlag gemäß Hinweis unter VI.1.

2. **VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (DSch. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 14. Juli 1998) der Fund oder die Entdeckungsstelle mindestens zu bewahrlichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Anzeigepflichtig ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten oder der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die den Fund oder die Fundstelle entdeckt haben. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Eingang der Anzeige.

3. **ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und vorbindlich anzuzeigen, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Bodendenkmale sind nach § 2 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unversöglich bergen und sachgerecht zu erhalten. Zeitraum werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. **VERHALTENSREGEL BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten Anhalt bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche wahrgenommen auftreten, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren. Grundsätzlich sollten bei allen Arbeiten die allgemeinen Sorgfaltspflichten eingehalten werden. Bodenschutzgesetz oder Staubhilfe nach §§ 2 und 3 AbfG vorgeführt. Sie schließen der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

5. **UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS**

Das im Plangebiet vorhandene Biotop nach § 2 EGNatG M-V ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Das Biotop innerhalb des „Bickenhahn Schotzgrün" weit aus als geschützte Ackerhohlform mit Hochstaudenflur" der Zer Vegetationsbestand in der trockenen sandigen Bereichen weit durch Hochstaudenflur" der Zer Vegetationsbestand in den