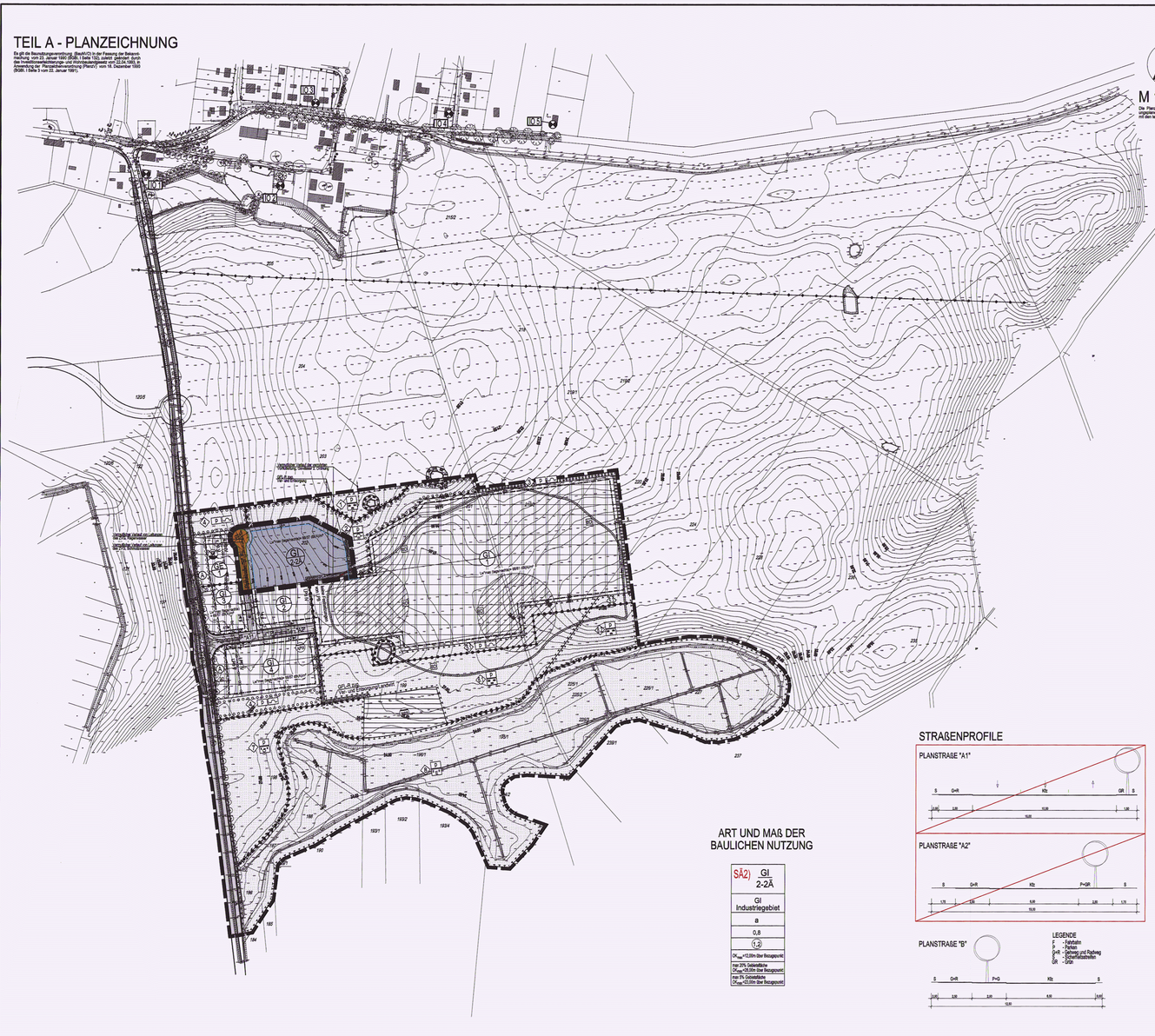
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE LÜDERSDORF FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE WAHRSOW

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2003 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1981)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung (GEBIETE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG)	Rechtsgrundlagen
GI	Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	
GFZ (1,2)	Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 1,2	
OK max =12,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch, Vermutlicher Verlauf	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB
BD	Bereich mit Bodendenkmalen, deren Vertränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann.	Par. 9 (6) BauGB
	Kennzeichnung von Kampzonen der Bodendenkmalbereiche gemäß Stellungnahme der Behörden.	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL, L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Bereiche	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf	Par. 9 (7) BauGB
Lärmschutzwand	maximal zulässiges flächenbezogenes Schallleistungspegel tagsnachts, LW, mit Text Teil B	Par. 9(1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (8) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Höhenlinien, Höhen in Metern
- Höhenangabe
- Bemaßung in Metern
- Bezeichnung der Gebäude nach laufender Nr.
- Kennzeichnung von Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß Bekanntmachung vom 25.10.2006
- SÄ1) Kennzeichnung von Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
- SÄ2) Kennzeichnung von Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Übrige Festsetzungen
im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12

- SÄ1) GE — Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Regenwasserrückhaltebecken
- RWA — Abwasserpumpwerk
- SÄ1) Zwischenhöhenlinien
- oberirdisch
- unterirdisch
- Grünfläche
- p — private Grünfläche
- Schutzpflanzung
- Schutzpflanzung auf Wall
- Extensivgrünland
- Obstwiese
- Sukzessionsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
- Anpflanzgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts- §20 LNatG M-V Biotope — Par. 9 (6) BauGB
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes — Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone) — Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (8) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf — Par. 9 (7) BauGB
- LPB IV / LPB V — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) I.V. mit Text Teil B — Par. 9(1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (8) BauGB
- Böschung, Graben
- Sichtdreiecke
- entfallende Darstellungen, z.B. Baum
- Darstellung des Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts - §20 LNatG M-V Biotop außerhalb des Plangebietes
- IO 1 — Immissionsorte in Ortslage nach Rl. Nr. (IO 1 bis IO 5)

GI 1	GI 2 3 4	GE 5	ZB 6
GI Industriegebiet	GI Industriegebiet	GE Gewerbegebiete	ZB Versorgungsfläche
B	B	B	B
0,8	0,8	0,8	0,8
(1,6)	(1,2)	(0,8)	(0,8)
max 16% Dachneigung OK max =18,50m über Bezugspunkt	OK max =12,00m über Bezugspunkt	OK max = 9,50m über Bezugspunkt	OK max = 9,50m über Bezugspunkt

TEIL B - TEXT

SÄ2) Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf
SÄ1) für das Gebiet zwischen Ortslage Wahrsow und der Autobahnanschlußstelle Ortslage Wahrsow
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5, 9 und 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, und nur wenn der Verbrauf im Zusammenhang nach Art und Umfang im unbedeutenden zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Servicedienstleisten – steht und dem Betrieb untergeordnet ist. Zulässig sind Verkaufsflächen und es sich um einen unselbständigen Betriebsteil handelt. Ausgenommen von der Einschränkung einer Tankstelle nach § 9 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Shops mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig. Sonnengestützte erneuerbare Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

1.1.3 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

SÄ1) 1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen
SÄ2) Nutzungen unzulässig.
SÄ1) 1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

SÄ2) 2.1 Bezugspunkte für die Gebiete GI-1; GI 2-2 Ä, GI-3; GI-4; GE-1.

SÄ1) Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude und für Oberkanten der Gebäude gilt die mittlere Höhenlage zur Straßenmitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2 Bezugshöhe für die Gebiete GI 1

Als unterer Bezugspunkt für festgesetzte Gebäude, für die Oberkante von Gebäuden gilt die Oberkante Fertigfußboden (FFB) in Geschoß 1 (EG). Ausnahmsweise darf bei Gebäuden mit Hallenbauweise eine Höhe Abweichungen nach oben oder unter – bis maximal 1,00 m für die Verwaltung der Oberkante Fertigfußboden – zulässig. Die Oberkante der Höchstpunkt des Gebäudes.

2.3 Gebäudeoberkante für das Gebiet GI 1

Für das Gebiet GI 1 werden folgende Oberkanten von Gebäuden anteilig auf das Bezugspunktdatum festgesetzt:
Auf dem Bezugspunktdatum sollen insbesondere auf die Grundstücksfläche folgende maximale Gebäudeoberkanten zulässig sein:
- auf maximal 10 % der Fläche des Gebäudes sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 23,00 m über Bezugspunkt zulässig
- auf maximal 20 % der Überbauten Fläche sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 16,50 m über Bezugspunkt zulässig
- auf maximal 45 % der überbauten Fläche sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 12,00 m über Bezugspunkt, zulässig.

Gebäudeoberkanten für das Gebiet GI 2-2 Ä

SÄ2) Für das Gebiet GI 2-2 Ä werden folgende Oberkanten von Gebäuden anteilig auf das Bezugspunktdatum festgesetzt. Auf dem Bezugspunktdatum sollen in Bezug auf die Grundstücksfläche folgende maximale Gebäudeoberkanten zulässig sein:
- auf maximal 20 % der Fläche des Gebäudes sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 28,00 m über Bezugspunktzulässig
- auf maximal 5 % der Fläche des Gebäudes sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 23,00 m über Bezugspunktzulässig.
SÄ1) Für die folgenden Grundstücksflächen im Gebiet sind Gebäude bis maximal 12,00 m über Bezugspunkt zulässig.

SÄ2) 2.4 Ausnahmsregelung für die Gebiete GI-1; GI 2-2 Ä, GI-3; GI-4; GE-1.

SÄ1) Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Reklameanlagen) zulässig sind. Die Ausnahmen dürfen nur erforderlich und dann zulässig sein. Bezug Kranbahnen – innen und außen – bis). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbauten Grundstücksteils nicht überschreiten.

2.5 Höhenregelung für den Wall in der Grünfläche im nördlichen Plangebiet

Als mittlere Höhe für den Wall, der in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung auf Wall, hergestellt werden soll, ist mindestens 6,00 m vorzusehen. Als mittlere Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Wall und der Lotrechten im Schnittpunkt des Wallfußes mit dem vorhandenen natürlichen Gelände.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

SÄ1) Für die abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. Zwischenhöhen für Wasserrevoir
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. 12 BauGB)

Auf der Fläche für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind neben dem Wasserreservoir auch baulichen Anlagen und Einrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig, mit einer maximalen Höhe von 9,00 m über Bezugspunkt.

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

Nebenanlagen

SÄ2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und von diesen zu errichten. Ebenerdige Lagerplätze und Umbauten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch insgesamt eine Fläche von 50 m² pro Gebäude SÄ2) nicht hinter der straßenseitigen Gebäudefront der Hauptgebäude errichten.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Innerhalb des als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotsflächen (SÄ1) und Anbauverbotszonen (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie die Anlegung von öffentlichen und Erschließungsstraßen nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Stellplatzanlagen zulässig.

6.2 In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m, gemessen an der Straßenkrone unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume mit Astansatz mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

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

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten von Anliegern, der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und Grundstückseigentümer festgesetzt. Die Bewirtschaftung und Benutzung der Flächen durch die jeweiligen Ver- und Entsorger und Anlieger ist auf der Flächen zulässig.

8. Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den 1. Teilabschnitt der Planstraße A (Abschnitt A 1), von der Einmündung Landesstraße bis in Höhe Grundstückseingang Flurstück 237 (Gemarkung Wahrsow), gilt eine Zufahrtsverbot zulässig. Ausnahmsweise gelten etwetzt für die die Landesstraße begleitende Grünanbindstreifen.

9. Schallschutzmaßnahmen
SÄ1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

SÄ2) 9.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Für die Industriegebiete werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LW" in dB(A) je m² festgesetzt:

GI 1	68 dB(A) pro m² tags und 61 dB(A) pro m² nachts
GI 2, GI 4	68 dB(A) pro m² tags und 57 dB(A) pro m² nachts
GI 3	68 dB(A) pro m² tags und 57 dB(A) pro m² nachts
SÄ2) GI 2-2 Ä	68 dB(A) pro m² tags und 57 dB(A) pro m² nachts

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten und in dem Gewerbegebiet

SÄ1) Die Industriegebiete und das Gewerbegebiet müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV bis V entsprechen. Die Außenbauteile der Gebäudeaussen müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm gewähren:
SÄ2)

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen †)	Büroräume
LPB IV	erf. R'w,res = 40 dB	35 dB
LPB V	erf. R'w,res = 45 dB	40 dB

†) Weil die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen wird.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989)und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

10. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltungsbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Bundes-Naturschutzgesetzgesetz)

10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1.1 Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete Fläche ist eine landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Ein mindestens 5 m breiter Streifen um das angrenzende Kleingewässer ist bei aufkommender Gehölzentwicklung alle 3-5 Jahre erneut zu mähen.

10.1.2 Auf dem mit der Nr. 5.1 und 5.2 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Hierfür sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Die Pflanzung muss mindestens 3 % Sträuche 1. Ordnung enthalten. Dabei sind die Sträucher gleichmäßig verteilt in Gruppen von jeweils 5 Sträuchern der gleichen Art zu pflanzen. Die Pflanzung ist mindestens 5 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Einordnung von Zäunen zur Grenzabsicherung ist nur auf der Bestflächen zugelassen Seite zulässig.

10.1.3 Die mit der Nr. 6.1 und 6.2 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind bei aufkommender Gehölzentwicklung alle 3-5 Jahre einmal zu mähen.

10.1.4 Die mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichnete Fläche ist aus ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung umzuwandeln. Je 200 qm ist mind. ein standortgerechtes Obstgehölz in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Fläche ist entweder als Mähwiese zu nutzen oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr nicht vor dem 15 Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzuräumen.

10.1.5 Die Grünlandnutzung auf den mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist zu extensivieren. Die Flächen sind entweder als Mähwiese zu nutzen oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr nicht vor dem 15 Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzuräumen.

10.1.6 Für die mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine Mischung aus Wiesen und Ruderalflächen zu entwickeln. Mindestens 30 % der Flächen sind von Pflanzmaßnahmen auszunehmen und der Sukzession zu überlassen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.2.1 Auf der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist ein Wall anzulegen, dessen Böschungen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Es sind je 200 qm mind. ein Baum und 60 Sträucher der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Einordnung von Zäunen zur Grenzabsicherung ist nur auf der Bestflächen zugelassen Seite zulässig.

10.2.2 Auf der mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind je 100 qm mind. ein Baum und 60 Sträucher der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Einordnung von Zäunen zur Grenzabsicherung ist nur auf der Bestflächen zugelassen Seite zulässig.

10.2.3 Auf der mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Je 200 qm mind. ein Baum und 60 Sträucher der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Einordnung von Zäunen zur Grenzabsicherung ist nur auf der Bestflächen zugelassen Seite zulässig.

10.2.4 Um den Vorgartenbereich, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, sind Bäume jeweils einer Art anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf max. 15 m betragen. Je 200 qm mind. ein Baum der Pflanzliste 2 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Stammdicken müssen eine Größe von mindestens 12 cm aufweisen.

10.2.5 Für zeichnerisch festgesetzte Einzelbaumpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste 2 mindestens in der genannten Qualität zu verwenden.

10.3 Pflanzlisten

10.3.1 Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehenden Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 20 - 25 cm)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehenden Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 16 - 18 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeine Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Silber-Weide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)

Sträucher (Strauchhöhe 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm):
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Trauben-Kirsche (Prunus padus) Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

10.3.2 Pflanzliste 2

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehenden Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Gemeine Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur)

Hochstammobstgehölze (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 18 -20 cm):
Apfel, Birne, Zwetsche, Pflaume in Sorten

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Industriegebieten

1.1 Einfriedungen

Straßenbegleitende Einfriedungen sind innerhalb der Industriegebiete außerhalb der durch Bepflanzen festgesetzten Baufeuchten Flächen nur bis maximal 1,40 m über Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Straße zulässig. Übrige Einfriedungen der Baugebiete sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.

1.3 Bulgaldvorschriften

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

1. Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde hat mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH einen städtebaulichen Vertrag, Vertrag über die Entwicklung und Besiedlung des zukünftigen Industrie- und Gewerbegebiets Lüdersdorf geschlossen. Nach Vertrag Pflegt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH sämtliche bei der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes fällige Erschließungsbeiträge entstehenden Kosten.

2. Bodendenkmale

SÄ2) Im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt geworden, die nach/nicht/ in die Planaufnahme Bemerkungen wurden. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale, die während der Ausführung der Bauarbeiten entdeckt werden, unverzüglich und unverändert gemäß § 11 DSchG M-V gemeinsam werden kann, sollen von Beginn jeglicher Erdarbeiten die laufgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale gewährleistet sein. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bodenarbeiten um Eingriffe handelt, die Kultur und Denkmalpflege bedürfen. Es ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Die Gemeinde hat die Erschließung des Gebietes an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg nicht übertragen. Durch Vertrag vom 19.03.2008 hat die Gemeinde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH, Gewerbepark Lüdersdorf, zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg nicht und der Gemeinde Lüdersdorf, ist die Übernahme von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Prospektion und Ausgrabung von Bodenfunden nach den Anforderungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, Kultur und Denkmalpflege geregelt.

3. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

SÄ2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/03 S. 271) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 475), zuletzt 11.07.1992 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und zu Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Zeugen, die den Fund oder Befund bemerken und/oder die Arbeiten in Gang halten. Bodenfunde sind nach § 11 DSchG M-V Denkmal eingeordnet, so hat der Verursacher die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Inventarisierung, Bergung und Dokumentation der Denkmale anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

4. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

SÄ2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass die Bergung der Bodenfunde und die Dokumentation der Bodendenkmale ohne Verzögerung bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell aufwendige Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich geborgen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

5. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

SÄ2) Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Bauarbeiten als auch von den Bauwerken keine Gefahr für die Gesundheit und Leben der Menschen ausgeht. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftssatzung) sind alle Bauarbeiten so zu organisieren und durchführen, dass die Entstehung von Abfällen bzw. Abfallgemischen, die nicht als Bauabfälle bezeichnet werden können, vermieden wird. Bei der Entdeckung dieser Stoffe ist das Landratsamt Nordwestmecklenburg, Abteilung Umwelt, Dezernat Ordnung, Sicherheit und Umwelt, Sachgebiet Umweltschutz, Wismarsche Straße 150, 19053 Schwerin, Tel. 03866/7105-0 unverzüglich zu informieren. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verhaltensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, sowie es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten ist sicherzustellen, dass keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Es sind weiter zu vermeiden, dass die Eigenschaften der Bodenfunktionen, die Fruchtbarkeit der Böden, nachhaltig Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Es ist weiter Sicherung muss der Verhaltensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit erfolgt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsfähigkeit wieder hergestellt wird.

7. Munitionsfunde

In der Stellungnahme vom 27.06.2004 wurde durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes keine bekannt sind. Sollten Munitionsfunde bei Erdarbeiten auftreten, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist ungeachtet der örtliche Ordnungsbehörde oder der zuständige Polizeidienstelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet kann nach Herstellung von entsprechenden Zuleitungen durch den Zweckverband Grevesmühlen-Klütz, Wasserversorgungsanlage Lüdersdorf gewährleistet werden. Nach Vertrag Übernimmt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH die Herstellung/kosten der Erschließungsanlagen. Die Gemeinde sichert durch Sondervereinbarungen mit den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen-Klütz die Wasserversorgung ab. Dadurch lässt können auf Dauerbasis die Objektschutz aufgrund eventuell vorliegender besonderer Gefahrenlagen oder Risiken, die sich aus der Nutzung oder Gefährdung ergeben, Anforderungen an Abwasserleitungen und der Bodenbeschaffenheit der Eigentümer / Betreiber der Industrieanlagen Gorgs zu tragen.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

B) Zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses außerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, Anteile an folgenden Maßnahmen zu erhringen:
- Eltlenbolzung einer naturfernen Kiefernforst in Bottin-Resorf (rechts) Zeitestrung des Landeshaftbetrieb Forst Neustrelitz, Revier Ivenack, Forstamt Jatznick
- Entwicklung einer naturfernen Weidenbuchwald in Grosemsel, Flurstück 111 (Gemarkung Wahrsow)
- Beseitigung von Wehren im Schlettiner Graben bei Stationen 3+64, 20+35 sowie 59+32
- Die Gemeinde hat mit Vertrag vom 19.03.2008 die Wirtschaftsförderungsgesellschaft, den erforderlichen Ausgleich auf externe Flächen im Neuendorfer Moor, Bisnitzdorfer Moor, Gemarkung Bisnitz und den Fl