Teil A - Planzeichnung

Maßstab: 1 : 2.500

Satzung
der Gemeinde Tutow
über den
B-Plan Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet, Auf dem Flugplatz"

für die östlich des Verkehrslandeplatzes Tutow gelegenen Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes Tutow (Gebiet der Flurstücken 5/6, 5/13, (teilweise), 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/36, 5/37 (teilweise), 5/38 (teilweise), 6/1 (teilweise) und 7/4 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Tutow sowie des Flurstückes 4/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Tutow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage des Beschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Tutow vom 06.04.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet, Auf dem Flugplatz" für die östlich des Verkehrslandeplatzes Tutow gelegenen Teilflächen des ehemaligen Militärflugplatzes Tutow (Gebiet der Flurstücken 5/6, 5/13 (teilweise), 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/36, 5/37, 5/38 (teilweise), 6/1 (teilweise) und 7/4 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Tutow sowie des Flurstückes 4/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Tutow) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GE_{E3}	eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO In Verb. mit § 1 Abs. 4 BauNVO (Teilgebiete nummeriert)
GI	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
GI_{E1}	eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO In Verb. mit § 1 Abs. 4 BauNVO (Teilgebiete nummeriert)
[70]/[60]	maximal zulässiger, flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) [Tag]/[Nacht] in dB (A)

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8	Grundflächenzahl
FH 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Firsthöhe in Meter Über NN

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt (A-A, B-B bzw. C-C) mit Wendeanlage nach EAE 85/1, Typ 7

5. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 15 BauGB

	öffentliche Grünfläche
P	Zweckbestimmung Park
	Landschaftsgrün

6. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

gem. § 9 Abs. 18 BauGB

	Fläche für den Wald
	Erholungswald

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	zu erhaltender Baum
	zu erhaltender Strauch
	anzupflanzender Baum
	Baum, der gegebenenfalls entfernt werden kann
	Strauch, der gegebenenfalls entfernt werden kann
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Bewirtschaftung entsprechend der Festsetzung des Textes

8. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung von Baugebieten (unter Anwendung § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (unter Anwendung § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: mit kampfmittelbelastete Flächen

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, in deren Bereich die Errichtung ziviltauglicher baulicher Anlagen unzulässig ist (§ 20 LVwGO M-V)

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

Gemarkung Tutow	Gemarkungsname
	Gemarkungsgrenze
Flur 1	Flurnummer
	Flurgrenze
	Flurstück
	- Flurstücksgrenze
32	- Flurstücksnummer
	- Grenzpunkt

2. Sonstige Kennzeichnungen

	Bebauung, die zu erhalten ist
	Bebauung, die zu entfernen ist
	Böschungen
	vorhandene Energieversorgungskabel der e.dis Energie Nord AG (20 kV bzw. 0,4 kV)
	vorhandene Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
	vorhandene Trinkwasserleitung der GKU mbH
	vorhandener Regenwasserkanal der GKU mbH
	vorhandener Schmutzwasserkanal der GKU mbH
	Waldflächen, für die nach § 15 LWaldG M-V eine Umwandlung genehmigt wurden
21,4	Höhenpunkt (Höhe in Meter Über NN)

V. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes

KA	Kläranlage
SLB	Start- und Landebahn des angrenzenden Verkehrslandeplatzes

VI. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet worden ist:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468 ber. S. 612), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1)

VII. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Einbragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Gülzerower Weg 13 c, 17109 Demmin vom Dezember 2002.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Industriegebiet -; - eingeschränktes Industriegebiet -

1.1.1. Gem. § 1 Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO sind im Industriegebiet sowie im eingeschränkten Industriegebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Industrie- und Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht den Einschränkungen oder Verboten der Punkte 1.1.2., 1.1.3. und 1.1.4. unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.2. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet bzw. im eingeschränkten Industriegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche die in der Planzeichnung festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (unterschieden nach Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)/(Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)) nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schall-Emission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist das Baugrundstück heranzuziehen.

1.1.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im industriegebiet bzw. im eingeschränkten Industriegebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Industrie-/Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Von diesem Ausschluss der Zulässigkeit ausgenommen werden solche Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und jeweils für sich genommen nicht mehr als insgesamt 230 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben
- die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen

1.1.4. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Industriegebiet bzw. im eingeschränkten Industriegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel bzw. von Rindern und Schweinen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für ebenerdige Hebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten sowie Umfahrten) bzw. durch solche Nebenanlagen, die unterhalb des Niveaus der anschließenden Straße liegen (Regenrückhaltebecken) in Anspruch genommen werden. Dabei sind KFZ-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag in Form von Rasenpflaster oder Rasengitter zu befestigen, lediglich die Fahrgassen sowie die Stellflächen für LKW dürfen vollständig versiegelt werden (Beton, Bitumen). Die Errichtung von Garagen und/oder Carports im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

3.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gruppenweise mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Auf 250 qm sind 30 Sträucher bzw. 5 Bäume entsprechend Pflanzliste A zu pflanzen.

3.4. Erfolgt eine Grundstücksabgrenzung durch Hecken und werden für diese Heckenbepflanzung Bäume bzw. Sträucher entsprechend Pflanzliste A genutzt, werden die bei der Heckenpflanzung verwendeten Sträucher auf die nach Punkt 3.3. im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Sträucher bzw. Bäume angerechnet.

3.5. Je 10 KFZ-Stellplätze bzw. je 4 LKW-Stellplätze ist ein großkroniger bzw. sind zwei mittelkronige Bäume entsprechend Pflanzliste A zu pflanzen. Es ist zulässig, die Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellflächenbereiche zu realisieren.

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. *öffentliche Grünfläche, Park*

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch das Anpflanzen von Bäumen (mindestens 80% aus entsprechend Artenliste B), durch die Anlage von Intensiven und extensiven Wiesenflächen sowie durch die Anlage eines Feuchtbiotopes unter Einbindung vorhandener Gehölze zu einer vielfältigen Park- bzw. durch die Anlage neuer Wege zu einem Park mit Erholungsfunktion zu entwickeln.

Die Ufer des auszubauenden Graftbistiotopes sind naturnah auszubilden. Aus diesem Grunde sind einzelne Uferbereiche mit einem Böschungsverhältnis von mehr als 1 : 8, die übrigen Uferbereiche mit einem Böschungsverhältnis größer 1 : 3 herzustellen.

4.2. *Landschaftsgrün*

Die im Planwerk des Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche ist von einer Bebauung jeglicher Art freizuhalten, d.h., dass auch keine die Fläche erschließenden, befestigte Wege zulässig sind.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. *Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün*

5.1.1. Entlang der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind insgesamt mindestens 400 Baumpflanzungen zu realisieren. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgenommene Darstellung der Pflanzstandorte ist dabei nicht bindend.

5.1.2. Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes A-A auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Je 200 m Straßenraum sind mindestens 5, jedoch nicht mehr als 10 Bäume der Pflanzliste A in der für die Art jeweils angegebenen Qualität zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand zwischen 2 Standorten beträgt bei großkronigen Bäumen 12 m, bei mittel- bzw. kleinkronigen Bäumen 8 m.
  Alternativ zur Baumpflanzung ist auch das Anlegen von 3-reihigen Hecken zulässig, wobei in diesem Fall auf 200 m Straßenraum 75 m Hecke zu realisieren sind. Der Reihenabstand innerhalb der Hecke beträgt 0,60 m. Es sind Heckenpflanzen mit einer Mindestgröße von 100 cm - 125 cm entsprechend Pflanzliste A zu verwenden.
- Sowohl die Bankette als auch der Grünstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, sind durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner Intensiven Nutzung unterliegen, sind Wildblumen-Rasen-Mischungen zu verwenden.

5.1.3. Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes B-B auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Aufgrund des Straßenquerschnittes sind weder Baum- noch Heckenpflanzungen vorzusehen. Die Bankette sind lediglich durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Auch hier ist, da diese Flächen keiner Intensiven Nutzung unterliegen, eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden.

5.1.4. Für die Straße, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes C-C auszubauen ist, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Je 100 m Straßenraum sind mindestens 5 großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste A (Vorschlagsliste) in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen 2 benachbarten Standorten sollte 15 m betragen. Eine Heckenpflanzung als Alternative zur Baumpflanzung ist nicht zulässig.
- Sowohl das Bankett als auch der seitlich liegende Grünstreifen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner intensiven Nutzung unterliegen, ist hier eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden, die maximal 4 x im Jahr gemäht werden darf. Der Sicherheitsstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, ist durch einen regelmäßig zu mähenden Gebrauchsrasen zu begrünen.

5.2. *Pflanzliste A*

5.2.1. *Großkronige Bäume (Hochstämme: 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm - 20 cm)*

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

5.2.2. *Mittelkronige Bäume (Hochstämme: 3x verpflanzt; Stammumfang 14 cm - 16 cm)*

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Pirus communis	Holz-Birne
Prunus padus	Traubenkirsche

5.2.3. *Strauücher (2 x verpflanzt; mind. 100 cm - 125 cm hoch bzw. Heister 2x verpflanzt; mind. 150 - 175 cm hoch)*

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartia	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.2.4. *Hecken (Pflanzmaterial mindestens 100 cm - 125 cm hoch)*

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

Die Einhaltung der zulässigen Schall-Emission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist das Baugrundstück heranzuziehen.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass im

	GE_{E3}	GE_{E3} / GE_{E3}	GE_{E3}
eingeschränkten Gewerbegebiet			
lediglich Betriebe der Abstandsklasse	VI	V	VII

entsprechend des Abstandserlasses - *"Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für die immissionsschutz bedeutsame Abstände"* des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744) zulässig sind.

1.2.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet/eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Von diesem Ausschluss der Zulässigkeit ausgenommen werden solche Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und jeweils für sich genommen nicht mehr als insgesamt 230 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben
- die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen

1.2.4. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet/eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für ebenerdige Hebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten sowie Umfahrten) bzw. durch solche Nebenanlagen, die unterhalb des Niveaus der anschließenden Straße liegen (Regenrückhaltebecken) in Anspruch genommen werden. Dabei sind KFZ-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag in Form von Rasenpflaster oder Rasengitter zu befestigen, lediglich die Fahrgassen sowie die Stellflächen für LKW dürfen vollständig versiegelt werden (Beton, Bitumen). Die Errichtung von Garagen und/oder Carports im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

3.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gruppenweise mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Auf 250 qm sind 30 Sträucher bzw. 5 Bäume entsprechend Pflanzliste A zu pflanzen.

3.4. Erfolgt eine Grundstücksabgrenzung durch Hecken und werden für diese Heckenbepflanzung Bäume bzw. Sträucher entsprechend Pflanzliste A genutzt, werden die bei der Heckenpflanzung verwendeten Sträucher auf die nach Punkt 3.3. im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Sträucher bzw. Bäume angerechnet.

3.5. Je 10 KFZ-Stellplätze bzw. je 4 LKW-Stellplätze ist ein großkroniger bzw. sind zwei mittelkronige Bäume entsprechend Pflanzliste A zu pflanzen. Es ist zulässig, die Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellflächenbereiche zu realisieren.

4. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. *öffentliche Grünfläche, Park*

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch das Anpflanzen von Bäumen (mindestens 80% aus entsprechend Artenliste B), durch die Anlage von Intensiven und extensiven Wiesenflächen sowie durch die Anlage eines Feuchtbiotopes unter Einbindung vorhandener Gehölze zu einer vielfältigen Park- bzw. durch die Anlage neuer Wege zu einem Park mit Erholungsfunktion zu entwickeln.

Die Ufer des auszubauenden Graftbistiotopes sind naturnah auszubilden. Aus diesem Grunde sind einzelne Uferbereiche mit einem Böschungsverhältnis von mehr als 1 : 8, die übrigen Uferbereiche mit einem Böschungsverhältnis größer 1 : 3 herzustellen.

4.2. *Landschaftsgrün*

Die im Planwerk des Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche ist von einer Bebauung jeglicher Art freizuhalten, d.h., dass auch keine die Fläche erschließenden, befestigte Wege zulässig sind.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. *Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün*

5.1.1. Entlang der Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind insgesamt mindestens 400 Baumpflanzungen zu realisieren. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vorgenommene Darstellung der Pflanzstandorte ist dabei nicht bindend.

5.1.2. Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes A-A auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Je 200 m Straßenraum sind mindestens 5, jedoch nicht mehr als 10 Bäume der Pflanzliste A in der für die Art jeweils angegebenen Qualität zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand zwischen 2 Standorten beträgt bei großkronigen Bäumen 12 m, bei mittel- bzw. kleinkronigen Bäumen 8 m.
  Alternativ zur Baumpflanzung ist auch das Anlegen von 3-reihigen Hecken zulässig, wobei in diesem Fall auf 200 m Straßenraum 75 m Hecke zu realisieren sind. Der Reihenabstand innerhalb der Hecke beträgt 0,60 m. Es sind Heckenpflanzen mit einer Mindestgröße von 100 cm - 125 cm entsprechend Pflanzliste A zu verwenden.
- Sowohl die Bankette als auch der Grünstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, sind durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner Intensiven Nutzung unterliegen, sind Wildblumen-Rasen-Mischungen zu verwenden.

5.1.3. Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes B-B auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Aufgrund des Straßenquerschnittes sind weder Baum- noch Heckenpflanzungen vorzusehen. Die Bankette sind lediglich durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Auch hier ist, da diese Flächen keiner Intensiven Nutzung unterliegen, eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden.

5.1.4. Für die Straße, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes C-C auszubauen ist, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:

- Je 100 m Straßenraum sind mindestens 5 großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste A (Vorschlagsliste) in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen 2 benachbarten Standorten sollte 15 m betragen. Eine Heckenpflanzung als Alternative zur Baumpflanzung ist nicht zulässig.
- Sowohl das Bankett als auch der seitlich liegende Grünstreifen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner intensiven Nutzung unterliegen, ist hier eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden, die maximal 4 x im Jahr gemäht werden darf. Der Sicherheitsstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, ist durch einen regelmäßig zu mähenden Gebrauchsrasen zu begrünen.

5.2. *Pflanzliste A*

5.2.1. *Großkronige Bäume (Hochstämme: 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm - 20 cm)*

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

5.2.2. *Mittelkronige Bäume (Hochstämme: 3x verpflanzt; Stammumfang 14 cm - 16 cm)*

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Pirus communis	Holz-Birne
Prunus padus	Traubenkirsche

5.2.3. *Strauücher (2 x verpflanzt; mind. 100 cm - 125 cm hoch bzw. Heister 2x verpflanzt; mind. 150 - 175 cm hoch)*

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartia	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.2.4. *Hecken (Pflanzmaterial mindestens 100 cm - 125 cm hoch)*

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

5.3. *Pflanzliste B*

5.3.1. Für die Bepflanzung des Parks zu verwendende Arten/Qualitäten

Acer platanoides	Ah	Spitzahorn (Hochstamm: 3xv.; 18 - 20 cm)
Aesculus x carnea	Ra(r)	Rotblühende Roßkastanie (Solitär-Hochstamm: 4xv.; 20 - 25 cm)
Alnus cordata	Er	Italienische Erle (Hochstamm: 3xv.; 18 - 20 cm)
Betula pendula	Sb	Sandbirke (Hochstamm: 3 x v.; 18 - 20 cm)
Fagus sylvatica "Purpurea"	Bu(r)	Blutbuche (Solitär-Hochstamm: 4xv.; 20 - 25 cm)
Fraxinus excelsior	Es	Gemeine Esche (Hochstamm: 3xv.; 18 - 20 cm)
Salix (diverse)	Wei	Weiden, diverse Arten, z.B. Mandel-, Flecht-, Korb-, Lauben-Weide) (verschnitte Sträucher, 4 Triebe, 100 - 150 cm hoch)
Salix alba "Tristis"	Wei(T)	Trauerweide (Hochstamm: 3 xv.; 18 - 20 cm)
Tilia cordata	Li	Winterlinde (Hochstamm: 3xv.; 18 - 20 cm)
Quercus robur	El	Stieleiche (Hochstamm: 3 xv.; 18 - 20 cm)
Quercus rubra	El(r)	Roteiche (Solitär-Hochstamm: 4xv.; 20 - 25 cm)

5.4. *Bewirtschaftungsregeln im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

5.4.1. In die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Fläche ist so wenig wie möglich einzugreifen. Es ist zu sichern, dass die Fläche von Müllablagerungen (durch biologische Abfälle, z.B. Äpfeln- oder Rasenschnitt) freigehalten wird. Vorhandene Müllablagerungen sind zu beseitigen.

5.4.2. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, wobei die Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Düngen der Fläche ist zu unterlassen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbe