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), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2120-3) 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

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

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

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

0,75 — Grundflächenzahl
1,2 — 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
Anpflanzgebot für Bäume
Erhaltungsgebot für Bäume

10. **UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS** — § 9 (6) BauGB

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

D — Einzelanlagen (jeweiligelne Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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
LB — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB, § 9 (6) BauGB
G — Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (G - Gefährdeter) — § 9 (1) 10 BauGB, § 9 (6) BauGB
B — Umgrenzung der Flächen, denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) 3 BauGB, § 9 (6) BauGB
z.B. L1 — 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 Nutzungs-Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel L'w max. tagsnachts in dB(A)/m² in Verbindung mit Text-Teil B — § 16 (5) BauNVO
z.B. L1 — Bezeichnung des Gebietes für Angaben des flächenbezogenen Schallleistungspegels
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung-Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche — § 16 (5) BauNVO
LPB — Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung-Lärmpegelbereich (z.B. III) - in Verbindung mit Text-Teil B — § 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stralendorf — § 9 (7) BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitung - unterirdisch — § 9 (1) 13 BauGB, § 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

24 — Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung
künftig entfallende Darstellungen, z.B. Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude, z.B. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Höhenlinie
Böschung
12 — 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 nach § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt. Innerhalb einer Grünfläche (nach § 9 (1) 15 BauGB) wird der Wasserfläche - zur Regelung des Wasserabflusses - (nach § 9 (1) 16 BauGB) festgesetzt. Zur näheren Kennzeichnung wird Zweckbestimmung R 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)

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1.1 Die Teilflächen „1" und „2" im Gelfungsbereich des B-Planes werden als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Die Teilfläche „3" und „4" im Gelfungsbereich des B-Planes werden als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.3 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete die Bebauungsplangebietes - bis auf die unter I.6. für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzte Fläche - sind Vorhaben für Anlagen und Betriebsbaffungsanst sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.4 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Vorgangsstätten ausgeschlossen.

1.1.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsvorhaben gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im inhaltlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Servicelieferungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

1.1.6 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Ansiedlung von Mülverbrennungsanlagen ausgeschlossen.

1.1.7 Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Ansiedlung von Betrieben der Abfallverbtrsbrt - ausgeschlossen Müllverbrennungsanlagen (unter I.1.6.) - nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 **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. Baulänge von mehr als 50 m sind zulässig.

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

Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vorkaltw, gebäudegebundene Elemente bedingt sind.

1.4 **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 keinen Flächen entfällt die Randsignatur.

4.2 In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des angrenzenden Straßenkörpers unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

1.5 **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird der Höhenpegel der Höhe der Oberkante der nächsten gelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand der betreffenden baulichen Anlage zugeordnet gilt.

5.2 Für die Teilflächen „1" und „2" des Bebauungsplangebietes wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Für die Teilfläche „3" wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit 12,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Für die Teilfläche „4" wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit 15,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Bei Errichtung von Gebäuden mit einem Rücksprung in den Gebäuden wird maximale Gebäudehöhen bis 12,00 m über Bezugspunkt zulässig.

5.4 Ausgenommen von den Regelungen unter I.5.2 und I.5.3 sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen ebenfalls der Gebäudehöhe zuzuordnen sind, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, Blitzableiter, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Anlagen zur gewerblichen Nutzung unbedenklicher und ähnlichen - kleinen und dünnen - Teile.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Vorhaungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die sonst - nach Festsetzung unter I.1.1.3 - allgemein zulässig ist, unzulässig. Zur Stallanlage ist ein Mindestabstand von 75 m für die Errichtung von Vorhaungen nicht zu unterschreiten.

1.7 **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 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

2.1 **EINFRIEDUNGEN**

2.1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Gebäudefront bis zu einer Höhe von 2,20 m und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.2 Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 **PARKPLÄTZE**

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

2.2.2 Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind nicht durchgehend anzulegen; es werden Einfahrten von mind. 6,0 m Breite zugelassen.
Die Parkplatzstellfläche sind durch anzupflanzende Einzelbäume zu. die dafür notwendigen Anpflanzflächen des Straßenbegleitgrüns in Abzuhalte zu gliedern.

2.3 **EINFAHRTEN**

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

2.4 **VORGÄRTEN**

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

1.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Heistellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

1.3 Anlagen Oberflächen- und Entsorgungsträger sind jn den Vorgartenbereichen zulässig.

2.5 **WERBEANLAGEN**

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind beleuchtete Werbeanlagen jeder Art sowie angebrachte Anlagen der Außenwerbung unzulässig, soweit sie den Verkehr auf der Verkehrsungestalte zwischen Stralendorf und Pampow beeinträchtigen.

2.6 **BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN**

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

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MANAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 (1) 20 sowie § 9 (1) 25a und 25b BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

1.1 Die einzelnen vorhandenen Baumbestände - in Randbereichen des Plangebietes - sind bei Anlegung einzelner Bäume nachzupflanzen.

2.1 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Berg-Ahorn, Winterlinde und Stiel-Eiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

2.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - „Schutzgrün an Randstreifen" (private Ausgleichsfläche) - sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen (Mischung - und mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen (Mischung - und mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu verwenden: Hepe, Hunderose, Schlehe, Weißdorn, Wildäpfel, Feldahorn und Eibelsche. Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 2 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang 10 - 12 cm in 1,00 m Höhe zu pflanzen. Der Reihenabstand von 1 m verdpflt zu pflanzen. Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Der Randstreifen nach außen des „Mächenhaften Schutzgrün" und des „Schutzgrüns an Randstreifen" mit einer Mindestbreite von 10 m ist mit 1,50 m zu bemessen und als Krautsaum auszubilden. Ebenso ist der mit Lehrgerüchten überdeckte Bereich des Krautsaumes anzupflanzen als Kniebusch zu bemessen. Der Kraubsum ist der hinter Substration to Gehölzen.

1.4 Innerhalb der Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hierzu parallel verlaufender straßenseitiger Baugrenze) ist eine Bepflanzung mit Baum-, Strauch- und / oder Staudengruppen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind die unter III.2 und III.3 genannten Gehölzarten zu verwenden.

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

1.6 Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen und oder Einzelbäumen vorzunehmen.

1.7 Die Flächte 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 eine Ende der Vegetationsperiode eine Mahd vorzunehmen und das Mahdgut aus der Fläche zu entfernen. Für diesen Zeitraum sind je jährlichen Wechsel ungemähter Streifen von ca. 10 m Breite liegen zulassen.

1.8 Das Regenwasserrückhaltebecken ist so auszubauen, daß sich Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind unregelmäßige Uferlinien, Flachwasserbereiche und Strukturangebotungen von Ufer- und Wasserzone herzustellen. Die Böschungen sind mit einer standortgerechten Vegetationssicherung und im Mittelwasserbereich anzusäen. Die Böschn ist mit Weiden zu bepflanzen. Die Weiden sind am Nordwestufer als mindestens 3 Gruppen von 3 bis 5 Bäumen als einjährig bewurzelte Beschnittrten, 50 - 60 cm Höhe, zu pflanzen. Die Böschungen sind in Pflanzabständen von ca. 3 m zu setzen. Zwischen den einzelnen Gruppen setzer der Pflanzabstand maximal 25 m betragen.

1.9 Pflanze aus dem Pflanzlisk 1132 der Pluz 2 der Gemeindung Stralendorf mit einer Größe von 100 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.

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

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

1.12 Als Ersatz für den durch die Abnahme der Hecke an der Pampower Straße verursachten Eingriff ist aus dem Plantlisk 2201 der Plur 3 der Gemarkung Stralendorf eine 87 m lange, 3-reihige, mindestens 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Busche, Feld-Ahorn, Holzapfel, Holzbirne, Pfeifenweiden, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, eingeflügter oder zweigriffliger Weißdorn, rote Heckenkirsche. Die Anpflanzung hat gemäß Eingriffs- und Ausgleichsregelung des Erlasses vom 11. Juli 1988 zu erfolgen.

IV. LÄRMSCHUTZMASNAHMEN

1. **SCHUTZ VON NUTZUNGEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHS VON GEWERBELÄRCHER LÄRM**

1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Zum Schutz des Mischgebietes südlich der K 62 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Emissionsbegrenzungen (maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L'' w erfestellzb.

Teilfläche Nr. [1] [2]	L'' w tags [3] [dB(A)/m²]	nachts [3]
1 (GE)	69	45
2.1 (GE)	69	50
2.2 (GE)	69	50
3.1 (GI)	74	60
3.2 (GI)	74	60
4.1 (GI)	74	60
4.2 (GI)	74	65

[1] Bezeichnung der Teilflächen siehe Planzeichnung
[2] Quellfläche 1 m über mittlerem Teilflächenniveau
[3] Nach DIN 18005/1 gelten für nicht eingeschränktes Gewerbe- /Industriegebiete flächenbezogene Schallleistungspegel von L'' w = 60/65 dB(A)/m².

1.2 Nachweisverfahren

Grundlage für die Festsetzung der Emissionsbegrenzungen 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 Lärmemissionsbegrenzungen von Maß durchzuführen.

Ableitung der maximal zulässigen Bauteilanforderungsgrenzwerte für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Immissionswirksamen Bäcbenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720.

Durchführung einer bestebebzogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Bauteilanforderungsgrenzwerte für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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

2. **SCHUTZMASNAHMEN 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 lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Wenn das nicht möglich ist, müssen Fenster von Räumen, die länger als 27 m (Wohnraum) lang, weniger als 27 m (jeder Schlafen abseiteiche Räume) betragt.

Ersatzweise bzw. ergänzend sind für die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume in Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen. Die Fenster sind in Fassaden mit Lärmpegel und der Abstand der Fenster von der Straßenmitte der K 62 weniger als 41 m beträgt.

2.2 Aufenthaltsräume von Wohnungen - Gewerbelärm

Unabhängig von den Verkehrslärmbelastungen gilt nach DIN 4109 für die verbleibenden Gewerbeparzellenflächen Lärmpegelbereich III sowie für alle Industriegrundstücke Lärmpegelbereich IV.

2.3 Bürorräume

Für Bürorräume werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche entsprechen denen für Wohnräume.

2.4 Anforderungen an die Schalldämmung (Wohn- und Bürorräume)

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

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile R'w res. = [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürorräume
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 4109 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 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Es ist deshalb bei Erdarbeiten, die eventuell notwendige Erdmigrtlle eine Zerstörung der Bodendenkmale zur Folge haben kann, ist dies Vorhaben nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Genehmigung erfolgt nur, wenn durch wissenschaftliche Untersuchungen entstehende Kosten nicht der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Regelung erfolgt durch Vertrag gemäß Hinweis unter V.1.

2. **VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns Nr. 23 vom 20.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Grundsätzlich sollen der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand erhalten werden. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie der Besitzer des Grundstücks auf dem der Fund entdeckt wurde. Die Verpflichtung ist im Sinne § 1 Abs. 3 DSchG M-V.

3. **ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege die Zeit haben, die Erdarbeiten zu beobachten und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern einwandfrei bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. **VERHAL TENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundsätzlich sollen der Aushub und die Ablagerung zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfälle nach §§ 2 und 3 AbfG vorgetrennt, die unterlagen der Ausnrgsgpflicht nach § 11 AbfG.

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

Das im Plangebiet vorhandene Biotop nach § 2 BDNatG M-V ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Das Biotop innerhalb des „Mächenhaften Schutzgrün" stellt sich als „Bandige Ackerbrüstlm und Hecke" dar. Der Vegetationsbestand in den trockenen sandigen Bereichen wird durch Hackfruchtkraut und Feldbeifuß geprägt. Weitere Abschnitte sind als Grasflur und als Ruderalflurm ausgeprägt. Randlich bestehen weitläufiger ausgeblaßte Bereiche Flurm und Heluudergebüsche den Vegetationsbestand.

6. **UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DENEN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SEIN KANN**

Anhand der Bodenuntersuchung, die durch die Baugrund- und Umweltberatung Gmbh Schwerin durchgeführt wurde, wird die Altlastverdachtsfläche eingegrenzt.

VI. HINWEISE

1. **BERÜCKSICHTIGUNG DER BODENDENKMALE IM PLANGEBIET - DENKMALSCHUTZRECHTLICHE GENEHMIGUNG**

Da eint nach Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der Gemeinde Stralendorf die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt ist, hat die Gemeinde die e.g. Verwirklichung eingeschlossen. Durch die e.g. Vereinbarung ist der Grundsatz der Erhaltung, die Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sowie die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

2. **UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DENEN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SEIN KANN**

Zwingender Handlungsbedarf wird gemäß Gutachten der Baugrund- und Umweltberatung Gmbh Schwerin für die Altlastverdachtsfläche nicht gesehen. Aufgrund der vorliegenden Aussagen zur Mächtigkeit und zur Zusammensetzung des Bauredrts können nicht gemacht werden. Obwohl die Sondierungsergebnisse für die 3 der Fläche berechtigten Bohrpunkte keine Belastungen für den Standort ergeben, soll im Rahmen der technischen Planung als Gutachten Aufschluß über Mächtigkeit und Ausdehnung des Altlastenstandortes gehen, um Schaden von der Gemeinde fernzuhalten.

3. **MUNITIONSFUNDE**

Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Bbeginn das Landesamt für Kataloghaftschutz für Altgeschosse zu sachlichen Details und entsprechenden Verordnungen zu benachrichtigen.
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst informiert ist, ist sofort die Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die Polizeidienststelle informiert dieselbige und den Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. **REGELUNG VON ZUFAHRT UND ZULEITUNG ZUM REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN**

Das Regenwasserrückhaltebecken soll über eine Zufahrt von Toterweg angefahren werden. Derzbertmaus wird es erforderlich, daß Grundstücksarkeiten auf der Trefflache Z festgelegt werden, damit Lehungen über die Flurstücke „Z" in bestehe Richtung hinaus zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken gefüllt werden.
Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken ist so zu gestalten, daß Fahrzeuge problemlos zu halten, wird auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zur Befahrbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens aus dem Gebiet auch für Lkw/Müllfahrzeuge freizuhalten.

5. **VORHANDENE LEITUNGEN**

Unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 62 zwischen Stralendorf und Pampow befinden sich Anlagen der Firmen Telekom, Gas, Elektrizität sowie Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die sehnden sich nur bzwiesse im Plangebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhang vom 01.02.1994 bis 23.02.1994 erfolgt.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.01.1994 durchgeführt worden.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.03.1994 bis 07.04.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 18.02.1994 bis zum 07.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katasternäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt.

..., den ..... (Siegel) Im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stralendorf, den 3.02.1994 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.1994 von der