

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER STADT WITTENBURG FÜR DAS GEWERBEGEBIET „AUF DER HEIDE“ SÜDLICH DER BUNDESAUTOBAHN A24 UND ÖSTLICH DER HAGENOWER CHAUSSEE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 200 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

- 1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO nicht zulässig.
- 1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

- 1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.
- 1.1.6 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Photovoltaik- Freiflächenanlagen unzulässig.

## 1.2 Begrenzung der gewerblichen Geräuschemissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ geregelt.<sup>1</sup>

Auf den Teilflächen TF 1 bis TF 7 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
TF 1	65	52
TF 2	65	52
TF 3	65	48
TF 4	65	48
TF 5	65	45
TF 6	60	40
TF 7	65	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abs. 5.

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

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

- 2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) die Oberkante der Attika maßgebend.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Gewerbegebiet durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 30,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

<sup>1</sup> Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006.  
Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

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

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

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.
- 3.2 Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze ist nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig.

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

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

### **5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN – ANBAUVERBOTSZONE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB iVm. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der Anbauverbotszone, 40 m begleitend zum Fahrbahnrand der Autobahn ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) unzulässig. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind über den Bestand hinaus Flächenbefestigungen und Aufschüttungen und Abgrabungen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig.

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

Ein- und Ausfahrten sind nur von der Planstraße des Plangebietes zulässig.

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

Flächen die für die Festlegung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) zugunsten eingeschränkter Benutzergruppen erforderlich sind, werden entsprechend der technischen Planung im Zuge der Planung und Vorbereitung der Vorhaben dauerhaft gesichert; in der Planzeichnung sind Flächen als Vorbehaltsflächen ohne Normcharakter dargestellt.

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

### 8.1 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1<sup>2</sup> so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2<sup>3</sup> in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

---

<sup>2</sup> Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018, Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

<sup>3</sup> Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Wittenburg – Bau- und Liegenschaftsamt, Molkereistraße 4, 2.OG, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018, Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

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

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

1.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind zu erhalten. Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen als Hochstämme gemäß Pflanzliste unter II.3.1 sind außerhalb der Waldabstandslinie (30,00 m) zulässig. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“). Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Die Mahd hat dabei zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober eines Jahres zu erfolgen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist jährlich ein Pflegeschnitt der Grünfläche im Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Während der Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege ist die Mahd jeweils mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante und mit Messerbalken durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1) festgesetzt ist, ist als Wiesenfläche mit freiwachsenden Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind zu erhalten und in die Gestaltung der Grünfläche zu integrieren. Der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern beträgt 30 % der Gesamtfläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“. Die Pflanzdichte für Bäume beträgt 1 Baum pro 100 qm und Sträucher sind in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Heister zu pflanzen und zu verankern. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung II.3.2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als Wiesenflächen, durch Einsaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut, anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Weiterhin sind die Wiesenflächen zweimal jährlich zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind die Grünflächen maximal dreimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

## **2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 2.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)  
Die Kompensationsmaßnahme 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.2 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)  
Die Kompensationsmaßnahme 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.3.3 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ entlang der Hagenower Chaussee sind 9 standortgerechte Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Festsetzung II.3.1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung zu verankern, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und bedarfsweise zu wässern.  
Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen und nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.

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

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

Bäume als Hochstämme (3xv, Stammumfang 18-20 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*).

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

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

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

Bäume als Heister (Höhe 175/200 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (2xv, Höhe 125/150 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

- 3.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke inklusive Saumbereich beträgt 5,00 m. Die Gehölze sind in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 3 m ist ein Heister innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 1,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist eine jährliche Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalflächen) inklusive Auslichten der Jungholzbestände und einer bedarfsweisen Bewässerung durchzuführen. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen.

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (2xv, Höhe 80/100 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

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

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

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

##### **1.1 Fassaden**

Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.  
Für Solar- und Photovoltaikanlagen an Wänden sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

##### **1.2 Dächer**

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

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

##### **1.3 Werbeanlagen**

Im Bereich der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind im Bereich zwischen 40 m und 100 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig.

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

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

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

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

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

**Einfriedungen**

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

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

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

**4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN  
(§ 84 LBauO)**

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

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

**1. BAU- UND BODENDENKMALE**

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und/ oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **2. WALDABSTAND**

Innerhalb des gesetzlich festgelegten 30 m- Waldabstandes sind die Anforderungen gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V zu beachten. Hauptgebäude sind innerhalb des Bereiches unzulässig. Durch eine entsprechende Pflegemaßnahme ist eine Waldentwicklung innerhalb des 30 m- Waldabstandes zu vermeiden und langfristig auszuschließen.

## **3. ANBAUVERBOTE AN DER BUNDESAUTOBAHN A 24**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bis zu einer Entfernung von 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an BAB nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden (Anbauverbotszone; ist festgesetzt). Bis zu einer Entfernung von 100 m längs der BAB bedürfen baulichen Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone; § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, ist im Plan dargestellt).

## **V. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

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

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als

Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

### **3. MUNITIONSFUNDE**

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

### **4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

### **5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

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

### **6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 191.595 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können 21.389,46 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 170.206 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch geeignete Maßnahmen im Stadtgebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Wittenburg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.

## 7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss

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

Brutvögel – Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss / Baufeldberäumung/ Bautätigkeit

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Die Baufeldberäumung hat ebenfalls in diesem Zeitraum zu erfolgen. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

## 8. FLÄCHEN FÜR DIE OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

- 8.1 Das auf der öffentlichen Straße anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitend in entsprechenden Regenwassermulden zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von den für die Ansiedlung vorgesehenen Grundstücksflächen ist grundstücksbezogen zu versickern.
- 8.2 Innerhalb der Baugebiete sind ausreichend Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung und Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen und herzustellen. Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO erfolgen nicht; der Spielraum für die Ansiedlung auf dem Grundstück soll nicht eingeschränkt werden. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück. Grundlage für die Bewertung sind die Ausführungen im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung des Gebietes. Die Erkenntnisse werden ergänzt.

## **9. VERWENDUNG VON PFLANZ- UND SAATMATERIAL**

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.