

STADT LUDWIGSLUST

BEBAUUNGSPLAN TE 10 „ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN INDUSTRIEGEBIETS STÜDEKOPPEL“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung)
des Bebauungsplanes TE 10
„Erweiterung des bestehenden Industriegebiets Stüdekoppel“,
wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Windenergieanlagen.

1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Unabhängig davon sind Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In den Industriegebieten (GI) können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (HA) ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von 40 Metern für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen -, Silo) überschritten werden. Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 20 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und G 3 sind zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Im Industriegebiet GI 4 wird zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe die Oberkante der bestehenden, öffentlichen Erschließungsstraße „Am Sandberg“, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

In den Industriegebieten (GI) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Regenwasserrückhaltebecken bzw. Flächen, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen sowie für Feuerlöschteiche, gilt diese Forderung nicht.

5 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Anbauverbotszonen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Unzulässig sind ebenfalls Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Flächenbefestigungen zulässig.

6 Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die zukünftigen Grundstücke der Industriegebiete (GI) wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 15,00 m zulässig sind.

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im Feld mit der Bezeichnung LBP IV zur Einhaltung unbe-decklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle der Bundesstraße B 191 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile von Büroräumen, Sit-zungsräumen und ähnlichen schutzbedürftigen Räumen beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich IV mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten wer-den.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenen-falls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau-teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Ar-chitekt, Bauphysiker) zu berechnen.

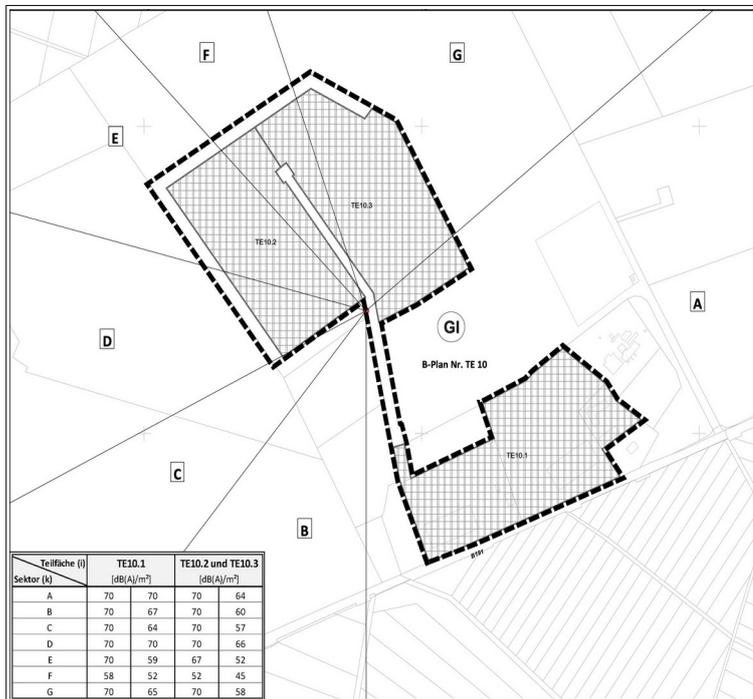
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach-verständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7.2 Lärmkontingentierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemis-sionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) an den Immissionsorten in den dort genannten Sektoren überschreiten. Die Prüfung der planungs-rechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Immissionsorte im jeweiligen Sektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Teilfläche (i) Sektor (k)	GI 4 [dB(A)/m ²]		GI 1, GI 2, GI 3 [dB(A)/m ²]	
	A	70	70	70
B	70	67	70	60
C	70	64	70	57
D	70	70	70	66
E	70	59	67	52
F	58	52	52	45
G	70	65	70	58

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.



Hinweis: Die Abgrenzung der Teilbereiche sowie die Bezeichnungen in der nebenstehenden Abbildung weichen von den Festsetzungen des B-Plan-Vorentwurfs ab. Dies wird im Laufe des Planverfahrens noch angepasst.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Sektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten zulässigen Emissionskontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches sowie innerhalb des angrenzenden Industriegebietes sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8 Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum anzulegen. Die Hecke ist mindestens 3-reihig und mit einer Mindestbreite von 7 m anzulegen. Es sind mind. fünf Straucharten naturnaher Feldhecken und mind. 2 Baumarten entsprechend unten stehender Pflanzliste zu verwenden (Pflanzqualität Sträucher: 60/100 cm, 3-triebzig, Pflanzqualität Bäume: Stammumfang 12/14 cm). Es sind standortheimische Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu pflanzen. Der Reihenabstand soll 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,0 m betragen (Pflanzung

in versetzter Anordnung). Auf der Mittelreihe der Heckenpflanzung sind im Abstand von 15-20 m untereinander großkronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung zu verankern, die nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern und bei anhaltender Trockenheit zu bewässern. Für den Zeitraum von 5 Jahren sind die Gehölze durch 1-2 malige Mahd zu pflegen. Bäume sind bei Ausfall, Sträucher bei > 10 % Ausfall nachzupflanzen. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Pflanzung ist unzulässig. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Der an die Pflanzung beidseitig angrenzende Krautsaum (Breite: Mindestbreite 3 m je Seite) ist während der 5jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zweimal jährlich zwischen dem 1. Juni und dem 30. Oktober, während der anschließenden Unterhaltungspflege einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mahdhöhe: 10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken). Eine Düngung sowie eine Nutzung des Saums sind unzulässig. Die Außengrenzen des Heckensaums sind durch Eichenspaltpfähle (Abstand 50 m) dauerhaft zu kennzeichnen und für mindestens 5 Jahre mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen (dauerhafte Instandhaltung, Abbau bei gesicherter Kultur).

Bodenaufschüttungen durch anfallende Bodenmassen im Zuge der Erschließung und deren Bepflanzung sind entsprechend der vorgenannten Vorgaben bis zu einer Höhe von max. 5,00 m zulässig.

Pflanzliste Heckenpflanzung:

Sträucher (3 Triebe, Höhe 60-100 cm):

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Pyrus communis</i>	- Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn

Großkronige Bäume (Bäume I. Ordnung, Stammumfang 12/14 cm)

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

8.2 Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen

Für die Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß und gegen ein Überfahren geschützt sein. Soweit Grundstückszufahrten dieses erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes parallel zu den Planstraßen verschoben werden.

Die Maße der Pflanzgrube belaufen sich vertikal auf den 1,5-fachen Ballendurchmesser, horizontal auf die doppelte Ballenhöhe. Die Baumscheiben sind bei Bedarf zu mulchen. Die Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,50 m, der unterirdisch verfügbare Raum für Durchwurzelung muss mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe betragen. Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen. Es sind Hochstämme, mit

einem Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Im 1.-5. Standjahr muss bei Bedarf eine Bewässerung erfolgen. Die Pflanzung ist mit einer Dreibockanbindung zu verankern und mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu versehen. Die Schutzeinrichtung und Verankerung ist dauerhaft instand zu halten und nach 5 Standjahren zu entfernen. In den ersten 10 Jahren sollten 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung erfolgen.

8.3 Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zur Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß sein. Sollte dadurch die Anzahl der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nicht erreicht werden, kann in Ausnahmefällen ein Teil der zu pflanzenden Laubbäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

8.4 Dachbegrünung

In den Industriegebieten (GI) müssen alle Dächer der Hauptgebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Begrünung hat mit Sedum-Gras-Kräutermischungen zu erfolgen. Auf eine Dachbegrünung kann für die Dachflächen verzichtet werden, wo eine Photovoltaikanlage errichtet wird.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

9.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.

9.2 Bußgeld

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.