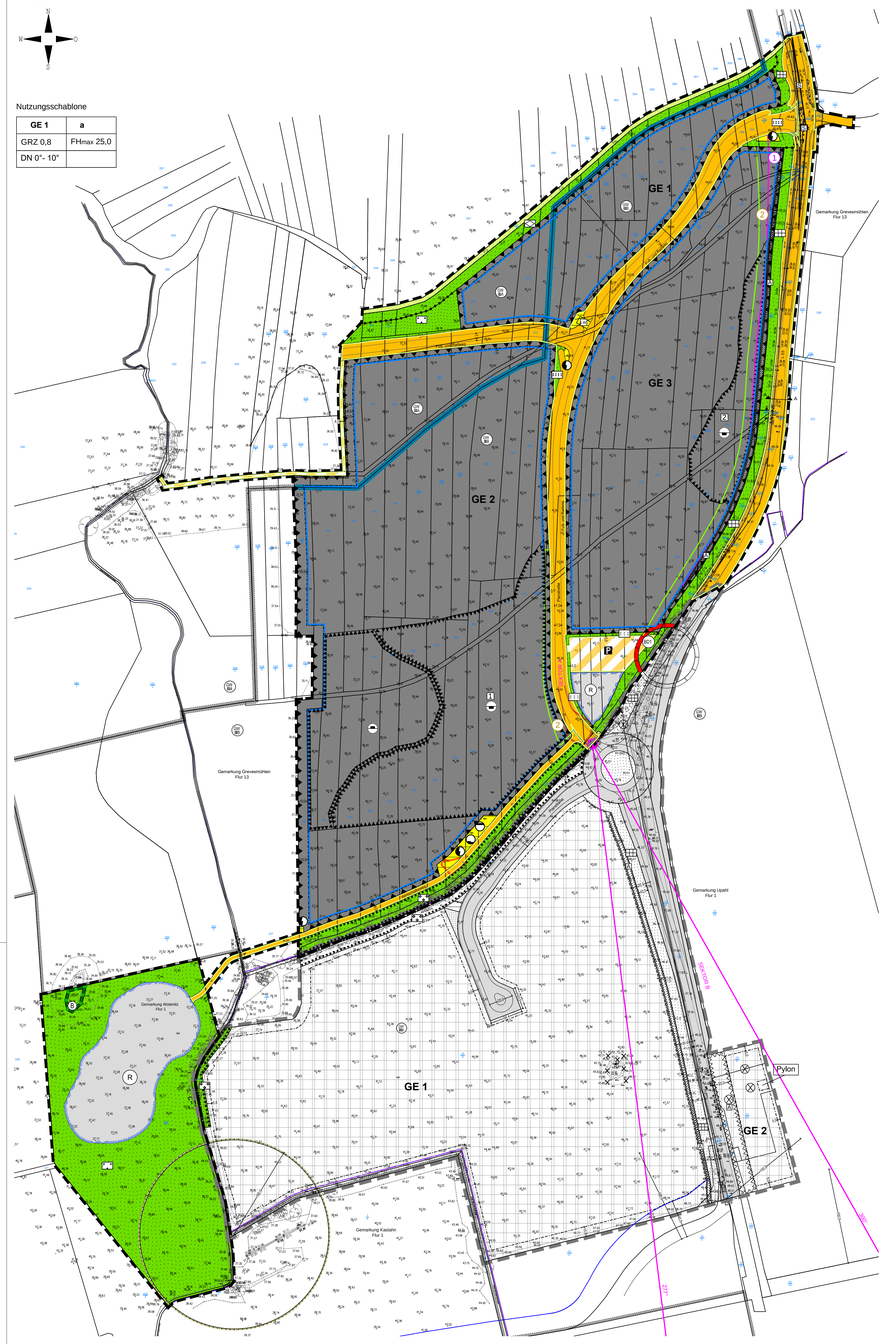
SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN
über den Bebauungsplan Nr. 49 "Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen"

Teil A – Planzeichnung
M 1:2000



Nutzungsschablone

GE 1	a
GRZ 0,8	FHmax 25,0
DN 0°- 10°	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1 — Gewerbegebiete, mit lfd Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

FH_{max} — Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Löschwasserzisterne, unterirdisch

Elektrizität - Trafo

Wasser

Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

Naturnahe Wiese

Abschirmgrün

Verkehrsgrün

Abstandsgrün

Gemarkungsstecke

Zäsurgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses- Regenrückhaltebecken

RB — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserspannung - GW WA/WB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Abgrabungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

BD — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzbereiche 1 - 2

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrW WG M-V)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 Str WG M-V)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

237 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

^{42,0} — vorhandene Geländehöhen in m über NHN

Gemarkungsgrenze

Straßenquerschnitt

SEKTOR A — Geräuschkontingentierung Sektor A - B

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Unverbindliche Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zäsurgrün

Gemarkungsstecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl (§ 9 Abs. 7 BauGB)

künftig fortfallend

Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Siwek, Wismar; Stand: 29. September 2021; eigene Erhebungen.

Darstellungen ohne Normcharakter

Pylon — Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Werbepylon (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Straßenquerschnitt

Horstschutzzone, 100 m Radius

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen", gelegen nördlich der Bundesautobahn 20 und der Anschlussstelle Grevesmühlen, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch die Grenze mit der Gemeinde Upahl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 – 3 sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze sind nur zulässig, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und nicht größer als 5 000 m² sind.

1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts			
Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m²	L_{EK}, tags dB(A)/m²	L_{EK}, nachts dB(A)/m²
GE 1	29 000	60	60
GE 2	139 265	65	50
GE 3	73 975	60	50

1.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.3 Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (300° - 27°) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor A		
Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags	nachts
GE 1	0	0
GE 2	0	5
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (ETRS/89 UTM Zone 33N (EPSG-Code: 25833) anzusetzen: X:332604,00, Y: 5972040,00.

1.4 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den festgesetzten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.5 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.6 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung -oder Gütern einschließlich Reparatur- und Servicelei-stungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

1.7 Für die festgesetzte Firsthöhe in den GE sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschrägen-kel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Dachgauben, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

1.8 Büro- und Sozialgebäude mit einer Grundfläche über 100 m², mit Ausnahme von (Lager-)Hallen und gastronomischen Einrichtungen, sind zwingend mehrgeschossig zu errichten.

1.9 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken generell nur um maximal +/-2,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.10 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 1 dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal +/- 3,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO) gemäß Teil A des Bebauungsplanes.

1.19 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen 2 dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal – 3,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO) gemäß Teil A des Bebauungsplanes.

1.19 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für die Gewerbegebiete gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ebenerdig angelegten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf 20 Stellplätze je angefangenen Hektar zu begrenzen. Darüber hinaus sind private Pkw-Stellplätze als Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser zu errichten.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 14 BauNVO § 31 StrWG – M/V)

4.1 Entlang der Landesstraße L03 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).

4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Straßenwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind aufgrund der Trinkwasserschutzzonen III A und III B nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen sind vom Betreiber einzuholen.

5.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist auf einen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Auftausalzen aus Gründen des Trinkwasserschutzes generell zu verzichten.

5.3 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird die maximale Erkundungstiefe bei Baugrunderkundungen auf 10 m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe gemäß Teil A des Bebauungsplanes.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

6.1 KM 1: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Die Anlage der Feldhecke ist nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 2.21 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:
Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzabstand für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecke beträgt 7,0 m. Dabei ist beidseitig ein Saum von 1,50 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus gebietsgenauer Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-trieblig; Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibockverankerung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Sträuchern und 2 verschiedene Bäumarten zu verwenden. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2-malige Mahd; Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherten Kulturen) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten.

6.2 KM 2: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnahe Wiese" ist eine extensive Mähwiese mit Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standortgerechtem Saatgut („Regiosaatgut") anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Mähwiese ist nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 2.30 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten: Die Mähwiese ist mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestfläche von 2 000 m² auszuführen. Es erfolgt dauerhaft kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Die Mähwiese wird nicht umgebrochen oder nachgesät. Die Mahd der Wiese erfolgt nach dem 1. September. Das Mähgut ist abzuführen.

6.3 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" ist ein Blühstreifen mit gebietsheimischem, standortgerechtem Wildblumen-Saatgut anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd des Blühstreifens erfolgt in zwei Mahdzeitraumen. Der 1. Mahdzeitraum wird für Ende Juni, der zweite Mahdzeitraum für Ende August festgesetzt. Das Mähgut ist abzuführen. Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der für die Erschließung benötigten Abschnitte, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist als Landschaftsrasen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Zäsurgrün" ist eine Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gemarkungsstecke" ist die vorhandene Hecke entlang des Wirtschaftsweges in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

6.8 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsanforderungen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3 000 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung eingrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken. Ausnahmen sind nur für gastronomische Betriebe zulässig und müssen durch die Gemeinde genehmigt werden.

6.9 Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je angefangener 2 000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (1 Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die Ausgestaltung der Freiflächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

6.11 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.12 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verrichtung seiner Verpackung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.13 Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von geeigneten Vergrämungsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

7.2 Die Fällung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes hat zur Vermeidung baubedingter Tötungen, außerhalb des Zeitraumes vom 28.02. bis 01.11. eines Jahres zu erfolgen. Zusätzlich ist die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich.

7.3 Um den Verlust vorkommender Feldlerchen Bruthabitate durch die Überplanung der Intensivackerfläche auszugleichen, ist im Südwesten des Plangebietes auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese" eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist gemäß der Kompensationsmaßnahm 2 (Festsetzung 6.2) anzulegen.

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.1 Alle Hauptdachflächen innerhalb des Plangebietes ab einer Gesamtfläche von über 100 m² sind auf mind. 70 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Notwendige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind davon ausgenommen. Eine Kombination von Gründächern mit aufgeständerten Anlagen ist zulässig.

8.2 Windenergieanlagen bis zu einer Nabenhöhe von 25 m sind als Nebenanlagen generell zulässig.

8.3 Dachaufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

9.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018 zulässig.
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden. Es ist sicherzustellen, dass mindestens eines der Fenster eines Raumes, in dem der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten wird (2. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

9.2 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 2 mit Beurteilungspegel Lr > 65 dB(A) dürfen Außenaufenthaltsbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freiberaich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.
Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von Lr ≤ 65 dB(A) eingehalten ist.

9.3 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in den Beiplänen Nr. 1.1 und 2 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung einzuhalten.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

9.4 Von den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in den Beiplänen dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend dieser geringeren Außenlärmpegel reduziert werden.
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 01.08.2023 (Gutachten 2227.2216/2023 GV).

9.5 Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

10. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

10.1 Dachflächen mit einer zusammenhängenden Größe über 10 m², die nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen oder durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden, sind als Gründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0° - 10°.

10.3 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig.

10.4 Die notwendigen PKW- LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.

10.5 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind alle 20 m gestaltetrisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu unterteilen. Ausnahmen sind nur für Bauteile mit einer maximaler Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Ausnahmen müssen durch die Gemeinde genehmigt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig.

10.6 Stark reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

10.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig, ausgenommen hiervon sind betriebsnotwendige Hinweisystreme mit z.B. Monitoren. Die Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit obliegt der planenden Gemeinde.

10.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale bekannt.
Im Geltungsbereich ist das Bodendenkmal „Wüstetz, Fundplatz 12" auf den Flurstücken 228, 229, 230, 235, Flur 13 in der Gemarkung Grevesmühlen betroffen.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesdenkmalpflegebehörde erteilt werden. Die Unteren Denkmalschutzbehörde(n) erteilt werden.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgemengen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von