STADT KRÖPELIN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„GEWERBEGEBIET KRÖPELIN - SÜDWEST“

ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE ROSTOCK-WISMAR UND SÜDLICH DER WISMARSCHEN STRASSE

PLANZEICHNUNG
TEIL A

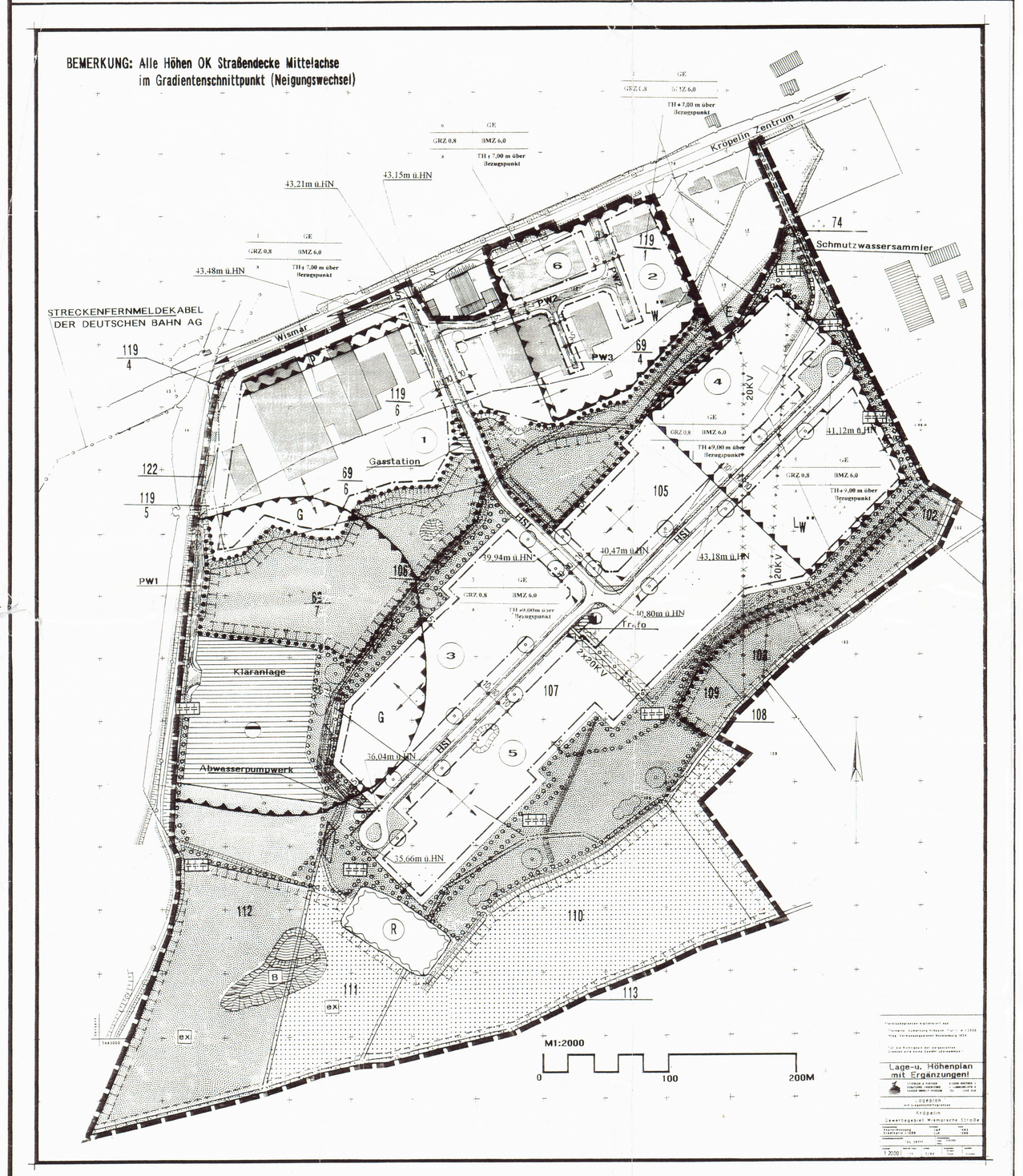
Kröpelin

Vorzeiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie durch § 86 der Landesbauordnung MV (LBauO MV) vom 20.4.1998 (GVOBl. M/V Nr. 7 S. 212), wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 17.12.1997 und mit Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.05.1998 aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung von Verfahren zur Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften vom 23.09.1997 (BGBl. I S. 2390) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den Der Bürgermeister

Siegel



PLANUNGSSTAND OKTOBER 1997

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998
Planungsstand April 1998

Planungsbüro Hoffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 51. 18236 Kröpelin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

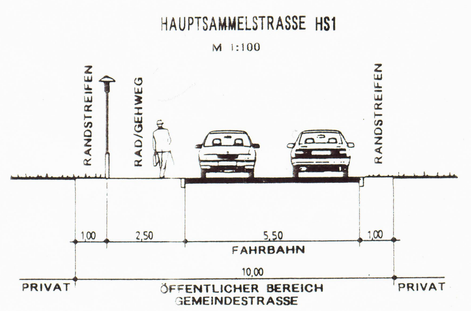
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzung		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches- BauGB-, § 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) *(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß 29.04.1998)*		B
GE	- GEWERBEGEBIET -	§ 8, BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)		
über Bauzeichnung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
BMZ 6,0	Baumassenzahl	§ 21, Abs. 2 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (Höhe baul. Anlagen in m über Bezugspunkt ü. Text Teil B Pkt. 2	§ 16, Abs. 1, BauNVO
3. BAUWEISE; BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB,§§ 22 und 23, BauNVO)		
a	abweichende Bauweise ü. Text Teil B Pkt. 3	§ 22, Abs. 4, BauNVO
	Baugrenze	§ 23, BauNVO
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Zweckbestimmung: Privatwege zur Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen	
	Einfahrtbereich	
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und Abs. 6, BauGB)		
	Elektrizität	
	Gas	
	Abwasser der Kläranlage bzw. Abwasserpumpwerk	
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN BESTAND (§ 9, Abs. 1, Nr. 13)		
	unterirdische Leitungen	Bezeichnung der Leitungsart ü. Planzeichnung
	oberirdische Leitungen	
	oberirdische Leitung künftig fortfallend	
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)		
	öffentliche Grünflächen ~~mit Zweckbestimmung:~~ *Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998*	
8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6, BauGB)		
	Wasserfläche	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenrückhaltebecken	
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald ~~(§ 9, Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6, BauGB)~~ *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*		
	Flächen für die Landwirtschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6, BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Renaturierung von Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen ü. Text Teil B	
	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Zweckbestimmung: Schutzgrün	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	
11. SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6, BauGB)	
	Sichtdreieck	
	mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Begünstigte ü. Text Teil B	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6, BauGB
2	passiver Schallschutz	
LW'	Begrenzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels (ü. Text Teil B Pkt. 7) *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*	
G	Nutzungseinschränkung und Hinweis wegen Gewährleistung durch Gerichtsurteilen	
	Nutzungsbestimmungen	
	Ordnungsnummer des Baufeldes	Baugebiet
	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	Bauweise	Traufhöhe in m über Bezugspunkt
	Grenze des räumlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7, BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

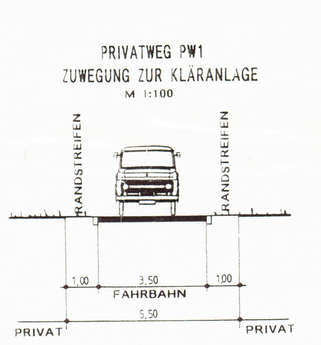
	Gebäudebestand
29,25	vorhandene Höhe nach HN
29,64	vorhandene Firstnischenhöhe
	Flurstücksgrenzen Bestand
	Böschung
	Hauptfirstrichtung
	Ordnungsnummer der Baufelder
	Werteinheitenzone
	naturnaher Ausbau eines Fließgewässers
B	Gestaltung eines Gewässerbiotopes
	Extensive Nutzung
6	Ersatzmaßnahme zur Grünordnung außerhalb des Planbereiches

ÖFFENTLICHE GEMEINDESTRASSE

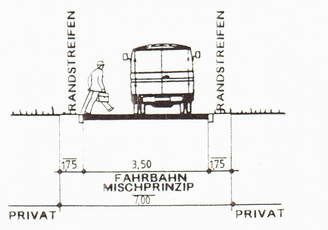


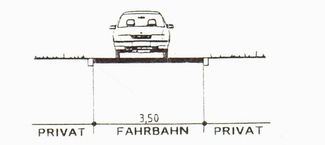
PRIVATWEGE

ABGESCHLOSSENER PRIVATWEG DES ZWECKVERBANDES



WEGERECHTLICH - ÖFFENDLICHE VERKEHRSFLÄCHE IM SINNE DES STRASSENVERKEHRSRECHTES





TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen (Teil A) werden folgendes festgesetzt:

I. Festsetzung nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Ausschluß von Nutzungen entsprechend § 1 Abs. 5-9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist abgestellt auf die Art der Ware (im § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden folgende Einzelhandelsbetriebe genannt:

- Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereiches sind unzulässig. Ausnahme hiervon ist ein Getränkemarkt im Planbereich (max.-mit-Verkaufsfläche 1.800 m²) sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarer Zusammenhang mit der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von Produkten der heimischen Landwirtschaft stehen. *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Handelssortiment sind unzulässig (dazu gehören Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren, Textilien, Schuhe, Drogerieartikel). Ausnahmen zu e. g. Einschränkungen können Einzelhandelsbetrieben zur Vermarktung von auf dem gleichen Grundstück produzierten Waren gemäß § 1 (5) BauNVO gewährt werden.

Im übrigen gelten die Beschränkungen entspr. Pkt. 7 Text Teil B

Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch wenn sie nach der Bauordnung genehmigungsfrei sind, und Garagen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) bleibt hiervon unberührt.

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

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (BMZ, GRZ, TH) sind Höchstmaße.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 5 BauNVO

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH m ü. über Bezugspunkt) dienen zur Festsetzung der Gebäudehöhe Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfronlage des jeweiligen Grundstückes (Bezugspunkt bzw. Bezugsmaß).

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude bis max. 70 m Länge, in den Baufeldern 4 und 5 bis max. 90 m Länge, in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes bis auf 3,00 m (Mindestabstand entspr. § 6 LBauO MV) ist in allen Baufeldern generell möglich.

Ein Überschreiten von Gebäudelängen zur festgesetzten Baugrenze entspr. § 23 BauNVO ist bis zu 1,5 m zulässig, wenn dieses durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt ist.

4. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die, den Planbereich kreuzenden 20 KV-Freileitungen der HEVAG Rostock wurden als Bestand nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Baufeldmaßnahmen entfallen diese Leitungen im gekennzeichneten Bereich.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden die entwertigen 20 KV-Freileitungen zur Trafostation. Im Bereich des Baufeldes 1 wurde für diese Leitungen ein Leitungsrecht eingetragen und entspr. Festsetzung gesichert, daß dieser Bereich nicht zu überbauen ist.

Das Schmutzwasser wird über ein Leitungsnetz im öffentlichen Bereich der Kläranlage Kröpelin zugeführt, die sich ebenfalls im Plangebiet befindet.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptsammelstraße

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine 5,5 m breite Erschließungsstraße, mit einem einseitig straßenbegleitenden Rad- und Gehweg (2,2 m breit).

Der Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erfolgt zwischen den Baufeldern 1 und 2 an die Wismarsche Straße (Gemeindestraße). Notwendige Stellplätze für Kunden und Personal sind jeweils auf den privaten Grundstücken (entsprechend VVBauO) entzuordnen.

Privatwege

Die Privatwege sind private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und als solche festgesetzt. Sie dienen der verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Der Privatweg PW1 dient dem Zweckverband „Kühlung“ als Zufahrt zur Kläranlage. Er ist eingetragen und abgeschlossen und somit keine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechts.

Die Privatwege PW2 und PW3 dienen der Erschließung von mehreren Baugrundstücken der Baufelder 2 und 6. Da diese Privatwege nicht abgeschlossen und somit jedermann zugänglich sind, sind sie als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechts anzusehen.

Für neues Grundstück im Gewerbegebiet ist eine Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die Privatwege PW2 und PW3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, die Stadt und Ver- und Entsorgungsbetriebe, Müllabfuhr und für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

Für die darüber hinaus entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kröpelin und der Versorgungsträger.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 werden folgende Festsetzungen getroffen. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

Passiver Schallschutz

Infolge der Überschreitung des Verkehrslärmes der Wismarsche Straße und der den Planbereich umgrenzenden Umgehungsstraße (B105) sowie der durch emittierenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um ca. 5 dB(A), wird für den nordl. Bereich des Baufeldes 1 ein 10 m breiter Streifen parallel zur Wismarschen Straße mit der Festsetzung „Passiver Schallschutz“ festgelegt.

Bei Nutzungsänderung oder Neubebauung sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume der Gebäude (insbesondere Fenster) die zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete im Innern der Gebäude einzuhalten. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

Kontingentierung der Lärmemission *(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß 29.04.1998)*

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete wird eine Kontingentierung der Lärmemissionen durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels für einzelne Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Folgende Festsetzungen werden dieserhalb getroffen *(Änderungen und Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

- Im Gewerbegebiet und gemäß § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB(A) als Höchstwert festgesetzt. *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (LW') nicht überschreiten. *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- In den, in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Bereichen ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachtsüber zulässig. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

In den übrigen Bereichen sind 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber als Höchstgrenze des flächenbezogenen Schallleistungspegels zulässig.

Bei geringen Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten dB(A)-Werte ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Zulässigkeit, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde möglich.

Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume der Gebäude (insbesondere Fenster) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8, die zulässigen Emissionswerte im Innern der Gebäude einzuhalten. *(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

Nutzungsbeschränkungen und Hinweise bezüglich Beeinträchtigungen durch Geruchsimmission

In der mit „G“ gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse wird infolge zu erwartender Geruchsemissionen, die mehr als 10% der Jahresstunden herrsch. können, folgende Festsetzungen getroffen.

- Im mit „G“ gekennzeichneten Bereich können keine Gebäude errichtet werden, in denen sich freie Arbeitsplätze befinden und sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- Den weiteren sind im gekennzeichneten Bereich keine lebensmittelverarbeitenden Betriebe zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8. Auf Grundlage des § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10. 11. 1992 (GVOBl. M/V S. 731), V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

9. Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf Flächen innerhalb des Planbereiches

Naturhaushalt (§ 1/5/Nr. 7)

Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung vorhandener Strukturen

Mit Ausnahme der im Bereich des Baufeldes 2 gelegenen Ackerhohlformen sind alle aufgeführten Feuchtzonate nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten.

Alle vorhandenen Gehölzstrukturen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten.

Die einzelnen zudem der Baufelder 1 und 2 ist in der jeweiligen unregelmäßigen Form zu erhalten. Weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Für die Querung des Grabens durch die Hauptsammelstraße ist zur Aufrechterhaltung wichtiger Verbundfunktionen ein grobvolumiger Durchlaß entzusetzen.

Die Anwendung von Düngemitteln, chemischen Aufbaumitteln sowie die Anwendung von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). *Ausnahmen genehmigt die zuständige Behörde. (Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

Festsetzungen landschaftspflegerischer Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Der nordlich des Baufeldes 3 gelegene Graben ist in dem Bereich zwischen Hauptsammelstraße und Ausgleichsfläche zu einem naturnahen Fließgewässer naturnaher einer partiellen Steilböschung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

Die Fläche zwischen dem naturnahen auszubauenden Graben und den geplanten Baufeldern ist mit einem gewässerbegleitenden Erlen-Eschen-Wald zu bepflanzen [Heister 2 x verpflanzt].

Im südlichen und westlichen Rand des Klärnlagenparkplatzes sowie östlich und südlich der neu anzusiedelnden Baufelder ist eine Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzusaegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB) [6-reihige Hecke, Heister, Pflanzabstand 1 x 1 m].

Die durch den Aufbrugger bereits vorhandene Bepflanzung der Böschung südlich der Baufelder 1 und 2 mit heimischen Gehölzen ist dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes befindlichen Ackerhohlformen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

a) In den gekennzeichneten Bereichen der Ausgleichsflächen erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]. Diese Flächen dürfen weder umgebrochen und neu angesät werden, noch auf eine Bodenbearbeitung im Zeitraum von Schlepperbeginn bis Walzen erfolgen. Die Düngung ist untersagt. Die Mahd ist ab 1. 7. des laufenden Jahres zulässig. Vom 1. 6. bis 30. 11. eines jeden Jahres kann eine Beweidung mit 0,5 – 1,5 Mutterkühe erfolgen. *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

b) Südlich des geplanten Klärnlagenparkplatzes wird ein naturnahes Kleingewässer angelegt und zu gestalten. Auf ein Biotopmanagement wird verzichtet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Die Größe dieses Gewässers soll ca. 2.500 m² betragen. Es werden zwei Tiefenzonen ausgebildet, wobei die größere Flachzone zugunsten in südlicher Richtung orientiert ist und in einer flachen Böschung (1:5 bis 1:10) ausläuft.

Die Grünanlaffläche südlich des Baufeldes 5 ist im Anschluß an die Schutzpflanzung zu 30 % mit einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen und aufzuzäunen [Heister 2 x verpflanzt].

Verursacherausgleich (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen, öffentliche Grundstücke betreffend

Die unbebauten Bereiche des öffentlichen Verkehrsraumes (Wendeschleife, Randstreifen) und in gesperrter Art und Weise zu begrünen und als Grünflächen dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Festsetzungen, private Grundstücke betreffend

In den nicht zu überbauenden Flächen entlang öffentlicher Verkehrsstraße ist eine Reihe grün/orange, standortgerechter Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 15 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 a/b BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

Es ist dafür Sorge zu tragen, daß mindestens 20 % der Fläche der einzelnen Baufelder dauernd begrünt werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist der Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen, der u. g. Forderung ansteinnahg gewährleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Im Bereich von Stellplatzanlagen ist auf jeweils 6 Stellplätzen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten [3 x verpflanzt Bäume, 16–18 cm Stammumfang]. Für jeden Baum ist eine angemessene offene oder bepflanzte Baumfläche zu herstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Für heimische Gehölze sind folgende Pflanzlisten bindend:

Laubbäume < 25 m Höhe

* Acer platanoides	Spitz-Ahorn
* Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
* Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
* Populus tremula	Zitterpappel
* Quercus robur	Stiel-Eiche
* Salix alba	Silber-Weide
* Salix fragilis	Bruch-Weide
* Tilia cordata	Winter-Weide
* Ulmus-Hybr	Ulme (resistente Sorten)

Sträucher

* Corylus avellana	Wald-Hasel
* Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Lonicera periclymenum ssp.	Wald-Geißblatt
* Prunus padus	Traubenkirsche
* Prunus spinosa	Schlehe
* Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
* Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
* Rosa canina	Hunds-Rose
* Rosa corymbifera	Hecken-Rose
* Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
* Salix caprea	Sal-Weide
* Salix cinerapa	Grau-Weide
* Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Festsetzung zur Kostenverteilung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a BNatschG folgende Festsetzung zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- Die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden durch die Stadt Kröpelin durchgeführt. Die Kosten werden auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Maßnahmen können durch die Stadt vor dem Eingriff durchgeführt werden. Die Kosten werden gebend gemacht, sobald die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- Die den privaten Grundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke auf auf deren Kosten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der baulichen oder gewerblichen Nutzung des jeweiligen Grundstückes zu realisieren. *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*

Ersatzmaßnahme

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ersatzmaßnahme bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Planbereiches (Festsetzung private Grundstücke betreffend)

Der Bereich der Grundstücke 69/1 und 69/3 südlich des verb. Grabens bis zur Planbereichsgrenze des B-Planes ist als extensiv genutzte Grünfläche zu erhalten und teilweise, gewässerbegleitend, mit standortgerechten Gehölzen (Schutzgrünpflanzung) zu bepflanzen. Maßnahmen zur Bepflanzung sind durch die Stadt Kröpelin und auf deisen Kosten auszuführen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M/V)

9. Fassadengestaltung

Großflächige Fassadenteile sind durch konstruktive und farblich gestalterische Maßnahmen zu gliedern. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig. Die verwendeten Baustoffe sind von harmonischer Wirkung.

10. Werbeanlagen

Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstücksumfriedung) zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Mindesthöhe von 1,25 m zulässig.

IV. Hinweise

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. M/V Nr. 214 vom 28. 2. 1993 S. 975 (E) die zuständige Unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die dem Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um ggs erwähnenen, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem § 2 und 7 Abfallgesetz vom 27. 8. 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

C Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB werden auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWAG) vom 30. 11. 1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. 753-2) § 19 und § 22 Nutzungseinschränkungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen übernommen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes MV in Verbindung mit §§ 19 g und 19 i des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Gemeinnutzgsbehörde anzumelden.

Sämtliche Kleinleitungsanlagen der Grundstücke sind so zu errichten, daß die Forderungen der Kleinleitungsanlagenverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. Nr. 17 vom 1997), zuletzt geändert durch VO vom 20. 7. 1994 (BGBl. I S. 1680) eingehalten werden.

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998

Zum Text Teil B

- Ergänzungen von Festsetzungen zur Zuordnung und Kostenverteilung für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (unter Punkt II)
- Streichung der Aussage zur Größe der max. zulässigen Verkaufsraumfläche des zulässigen Getränkemarktes (unter Punkt 1, Ausschluß von Nutzungen)
- Ergänzungen des Bezugs hinsichtlich der techn. Vorschriften, der benannten schall-technischen Orientierungswerte (unter