# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES LU 2 "GEWERBEGEBIET GRANDWEG" DER STADT LUDWIGSLUST

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 in Anwendung der Planzeichenverordnung(PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3, vom 23. Januar 1991).

Die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Teil B.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

| GE 5, 11 | |
|---|---|
| GE | 0,8 |
| I | II |
| TH max. = 7,00m | |

| GE 6 - 9 | |
|---|---|
| GE | 0,8 |
| I | II |
| TH max. = 6,00m | |

| GE 1 - 4 und 10 | |
|---|---|
| GE | 0,8 |
| I | II |
| TH max. = 7,00m | |

### EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE




LEGENDE
KfZ - Fahrbahn
G - Gehweg
P - Parken
GR - Straßenbegleitgrün
B - Bankett

## Zeichenerklärung

### I. FESTSETZUNGEN

| Parameter | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | Gewerbegebiete (gem. Par. 8 BauNVO) | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO |
| 0,8 | Grundflächenzahl | |
| I | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | |
| TH max= 7,00m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE | Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO |
| a | Abweichende Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| P | öffentliche Parkfläche | |
| G+R | Geh- und Radweg | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Flächen für Versorgungsanlagen | |
| | Gas | |
| | Abwasser | |
| | Versickerungsbecken | |
| | Regenrückhaltebecken | |
| | Telekommunikation | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| p | private Grünfläche | |
| ö | öffentliche Grünfläche | |
| | Zweckbestimmung | |
| s | Schutzpflanzung | |
| s, e, ö | Sukzession | |
| s | Obstplantage | |
| s | Gartenland | |
| | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Erhaltungsgebot für Bäume | |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Erhaltungsgebot für Bäume | |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes | Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V | |
| | FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE SONSTIGE MAßNAHMEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Text Teil B | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (S. - Sichtfeldern) Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur | Par. 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (W. - Waldschutzabstand) | Par. 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| LBP III L / nL | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LBP) mit Text Teil B | Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| L=*max tags, nachts | maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tags, nachts, i.V. mit Text Teil B | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets | Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs über den Bebauungsplan LU 2 der Stadt Ludwigslust | Par. 9 Abs. 7 BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| 13 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| ~10,00 | Bemaßung in Metern |
| | vorhandene Bebauung |
| | vorhandene Überdachung |
| G | Straßenbezeichnung |
| G | Sichtdreiecke |
| GE 4 | Bezeichnung des Baugebietes mit Nr. z.B. 4 |
| 2,2 | Bezeichnung der Grünfläche |
| M | Grundwassermessstelle GWM |
| | Richtfunktrasse der Telekom mit Sicherheitsstreifen |

## Verfahrensvermerke

1.Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. Dezember 2002.Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ludwigslust am 24.01.2003.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

2.Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB am 19.07.2004 beteiligt worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

3.Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.02.2005 durchgeführt worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

4.Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

5.Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat am 07.07.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

6.Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.2004 bis zum 02.09.2004 während der üblichen Dienstzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während dieser Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.07.2004 ortsüblich durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ludwigslust ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

7.Der katastermäßige Bestand am GStd./m4 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung im Maßstab 1:..2.750..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 05.04.06 (Stempel) Unterschrift im Auftrag

8.Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

9.Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 07.03.2005 bis zum 21. 03.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde auf 2 Wochen verkürzt. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gutachtlich geäußert werden können im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ludwigslust am 23.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2005 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

10.Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

11.Die 1. Änderung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.12.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom14.12.2005 gebilligt.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

12.Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 " Gewerbegebiet Grandweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigslust, den 10.01.06 (Siegel) i.V. Unterschrift Bürgermeister

13.Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 "Gewerbegebiet Grandweg", sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der üblichen Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann, sind am 17.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und von Vorschriften über das Zustandekommen der Satzung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 "Gewerbegebiet Grandweg" ist mit Ablauf des 17.02.2006 in Kraft getreten.

Ludwigslust, den 21.02.06 (Siegel) Bürgermeister

## TEIL B - TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES LU 2 DER STADT LUDWIGSLUST
( § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Wohnerzgleianlagen unzulässig.

1.3 Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet GE 3 ein Einzelhandelsbetrieb des Foodbereiches zulässig,dessen Verkaufsraumfläche 700 qm nicht überschreiten darf.
Die Verkaufsraumfläche umfaßt die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Ausliege- und Ausstellungsflächen, wenn und soweit sie den Kunden zugänglich sind und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Flächen (Freiflächen) soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

1.4 Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 - GE 11 Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im engstenen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur - und Serviceleistungen - des Betriebes auf diesem Grundstück steht.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In den Gebieten, für die die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. BAUGRENZEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ein Überschreiten der östlichen Baugrenze im GE 2 durch Vortreten von Gebäudeteilen,auch in geringfügigem Ausmaß ist unzulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzte Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von hochbaulichen Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig.

5.2 In den festgesetzten Sichtflächen (S) sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit aber Kronenansatzhöhe von mindestens 2,00m.

5.3 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Waldschutzabstand (W) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von hochbaulichen Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches des Waldschutzabstandes sind Flächenbefestigungen zulässig.

6. EIN- bzw. AUSFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

6.1 Von den Bundesstraßen 191 und 106 sind keine Grundstücksanfahrten zu den Baugrundstücken, die sämtlich von den Erschließungsstraßen erschlossen werden können, zulässig.

7. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) zugunsten von Belangen der Ver- und Entsorge und von Anliegern festgesetzt. Die Bewirtschaftung und das Bedienen der Flächen durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger ist auf den genannten Flächen zuzulassen.

8. HÖHEN-AGE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit den ausgewiesenen Traufhöhen in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn der angrenzenden Straße festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebiets in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten.

8.2 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen über die Gebäudehöhe (z.B.Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - Silos). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 20% des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
( § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b, sowie Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BNatSchG)

1. Als Straßenbegleitgrün sind in den Grünstreifen von Straßen unter Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten, der Anordnung von Beleuchtungsköpfern, von Sichtflächen und Grundstücksanschlußleitungen mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als offene Vegetationsflächen mit mindestens 4qm Fläche auszubilden und gegen Befahren und Parken zu sichern. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze (Hochstamm, Winter-Linde (Tilia cordata), Rotdorn (Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'), Spitzahorn (Acer platanoides).

2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebotsflächen Nr. 2,1 und 2,2 im Plangeltungsbereich -, sind nachfolgende standortgerechten und heimischen Gehölzen mit bestätigtem Kreuzbaum auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume: Acer platanoides- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus- Bergahorn
Acer campestre- Feldahorn
Fraxinus excelsior- Gemeine Esche
Prunus avium- Wildkirsche
Populus tremula- Zitterpappel
Quercus robur- Stieleiche
Sorbus aucuparia- Gemeine Eberesche
Ulmus carpinifolius- Feldulme

Sträucher: Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
Crataegus rhinogyna-Weißdorn
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare- Gemeiner Rainweide
Ligustrum vulgare- Liguster
Prunus spinosa- Schlehe
Rosa arvensis- Feldrose
Rosa canina- Hundsrose
Rubus fruticosus- Brombeere
Sambucus racemosa- Roter Holunder
Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

Die Gehölze sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00m versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Heister; 2 x verschult,o.B., Höhe 200-250 cm; Sträucher: 1 x verschult; Höhe 70-90cm.

3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebotsfläche Nr. 2,3 - im Hengelbusenbereich - ist ein Krautsaum auszubilden und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebotsfläche Nr. 2,4 (Flächenbilanzierung) - ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengerecht nachzupflanzen.
Die Fläche ist als Mähwiese zu nutzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume in Sorten
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Hochstammobstgehölze 3 x verschult, m.B., StU 16-18cm.

5. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebotsfläche Nr. 2,5 im Plangeltungsbereich - ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze dauerhaft zu erhalten. Die durchzuführende Pflanzdichte der Strauchflächen beträgt 1,5 Stück/ qm. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume: Aesculus hippocastanum- Roßkastanie
Acer platanoides- Spitzahorn
Tilia cordata- Winterlinde

Sträucher: Amelanchier ovalis- Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana- Haselnuß
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris- Wildapfel
Prunus padus- Traubenkirsche
Rosa canina- Hundsrose
Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 4 x verschult, m.B., StU 25-30cm,
Sträucher: 3 x verschult, o.B., Höhe 150-200cm.

9. Die öffentlichen Grünflächen um das Versickerungsbecken und um das Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen ( RSM 7.1) zu begrünen und mit einheimischen Gehölzen gemäß Punkt II.5 zu bepflanzen.

10. Innerhalb des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Großgehölze und die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind dauerhaft zu erhalten.

7. Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass diese jeweils abschnittsbezogen - bezogen auf den jeweiligen Erschließungsabschnitt/Baufeld/etc - zu realisieren sind.

8. Für die Realisierung der innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird eine Festsetzung zum Sämanngszeitpunkt getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleiche- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb der auf die Erschließung des Plangeltungsbereiches umzulegen, auf denen Eingriffe erfolgen.
Ausgenommen von dieser Zuordnungsfestsetzung sind die bereits realisierten und bebauten Grundstücke in den Gebieten GE 5,GE 6, GE 8, GE 9, GE 10 und GE 11; Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen sind in diesen Gebieten nur den Flurstücken 485 und 486 der Flur 5 zuzuordnen.

III. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 1 Abs.4 Nr.4 BauNVO)

Festsetzungen zum Schallschutz - immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel und erforderliche Lärmpegelbereiche - werden gemäß Schalltechnischen Gutachten für vorliegenden B-Plan nachrichtlich übernommen.

1. FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL

1.1 Im Plangeltungsbereich sind in den Baugebieten GE 1-GE 12 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) $L_W''$ in dB(A) je $m^2$ nicht überschreiten:

| Lfd.-Nr. | Gebietsbezeichnung | max. immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags(dB(A)/$m^2$) nachts(dB(A)/$m^2$) |
|---|---|---|
| 1 | Baufeld GE 1 | 67,5 / 58,0 |
| 2 | Baufeld GE 2 | 67,5 / 54,0 |
| 3 | Baufeld GE 3 | 64,5 / 48,5 |
| 4 | Baufeld GE 4 | 67,5 / 50,0 |
| 5 | Baufeld GE 5 | 54,0 / 48,5 |
| 6 | Baufeld GE 6 | 61,0 / 52,0 |
| 7 | Baufeld GE 7.1 | 52,5 / 49,5 |
| 8 | Baufeld GE 8 | 60,0 / 44,5 |
| 9 | Baufeld GE 9 | 65,5 / 50,0 |
| 10 | Baufeld GE 10 | 62,5 / 48,5 |
| 11 | Baufeld GE 11 | 53,0 / 40,5 |

1.2 Für alle zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches nach den geltenden Genehmigungs- und Baufreiungsrichtlinien die Einhaltung der vorstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) $L_W''$ bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstücks, nachweist.

2. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

2.1 Im Plangeltungsbereich sind entlang der Bundesstraßen 106 und 191 die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zu berücksichtigen.

Bei allen Gebäudeteilen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8-Auszug)

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Raumart | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen,... und ähnliches | Büroräume[1] und ähnliches | |
| | | erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB(A) | | |
| I | bis 55 | 30 | | |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 | |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 | |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 | |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 | |
| VI | 76 bis 80 | 50 | 45 | |

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einzelnngende Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
( § 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar 1998 S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V)

3. VERHALTEN BEI MUNITIONSFUNDEN
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet eingestuften Bereichen, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit erhöhter Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und/oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 AbfAG M-V verpflichtet.

5. ERHALT DER GRUNDWASSERMESSTELLE
Die Grundwassermessstelle GWM 1/94 gelegen im Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 612 ist zu erhalten.

6. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES

6.1 Maßnahme 1
Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem Flurstück 13/1, Flur 8 Gemarkung Ludwigslust. Die Fläche ist als nährstoffarmer Feuchtebereinsraum zu entwickeln.
Grundsätzliche Maßnahmen zur Realisierung sind:
- Entfernung des Bauschutts, insbesondere an den Wasserlöchern
- Entfernung aller nichtheimischen Gehölze,
- Verhinderung eines dominierenden Gehölzaufwuchses am Grund der Kiesgrube,
- Aushagern nährstoffarmer Bereiche

6.2 Maßnahme 2
Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem Flurstück 222/9, Flur 4, Gemarkung Ludwigslust.Die Fläche ist als Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung zu nutzen. Die Fläche muss mindestens jedes zweite Jahr bewirtschaftet werden.
Die Fläche ist als Mähwiese zu nutzen, bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr Mitte Juni bis Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind durch entsprechende Pflegeschnitte vital zu halten. Das Schnittreisig ist an konkreten Plätzen an den Grenzen des Streuobstbestandes abzulagern. Abgestorbene Obstbäume sind nach Möglichkeit auf dem Gelände zu belassen. Für Nachpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten vorzusehen: Hochstammobstgehölze Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume in Sorten 3 x verschult, m. B., StU 16-18 cm.

6.3 Für die aufhebbaren Pflanzgeltungsbereiches bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Festsetzung einer Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken aufhebbaren Pflanzgeltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Maßnahme 1, Teil B, IV, 5.1, Maßnahme 2, Teil B IV, 5.2 - sind anteilig auf die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches zuzuordnen, auf denen Eingriffe erfolgen. Von diesen Anforderungen ausgenommen sind die bereits realisierten und bebauten Grundstücke in den Gebieten GE 5,GE 6, GE 9, GE 10 und GE 11; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesen Gebieten nur den Flurstücken 485 und 486 der Flur 5 zuzuordnen.

7. ÄNDERUNGSVERFAHREN
Für alle nicht überplanten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

8. GRUNDWASSERSCHUTZ
Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind anzuzeigen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere