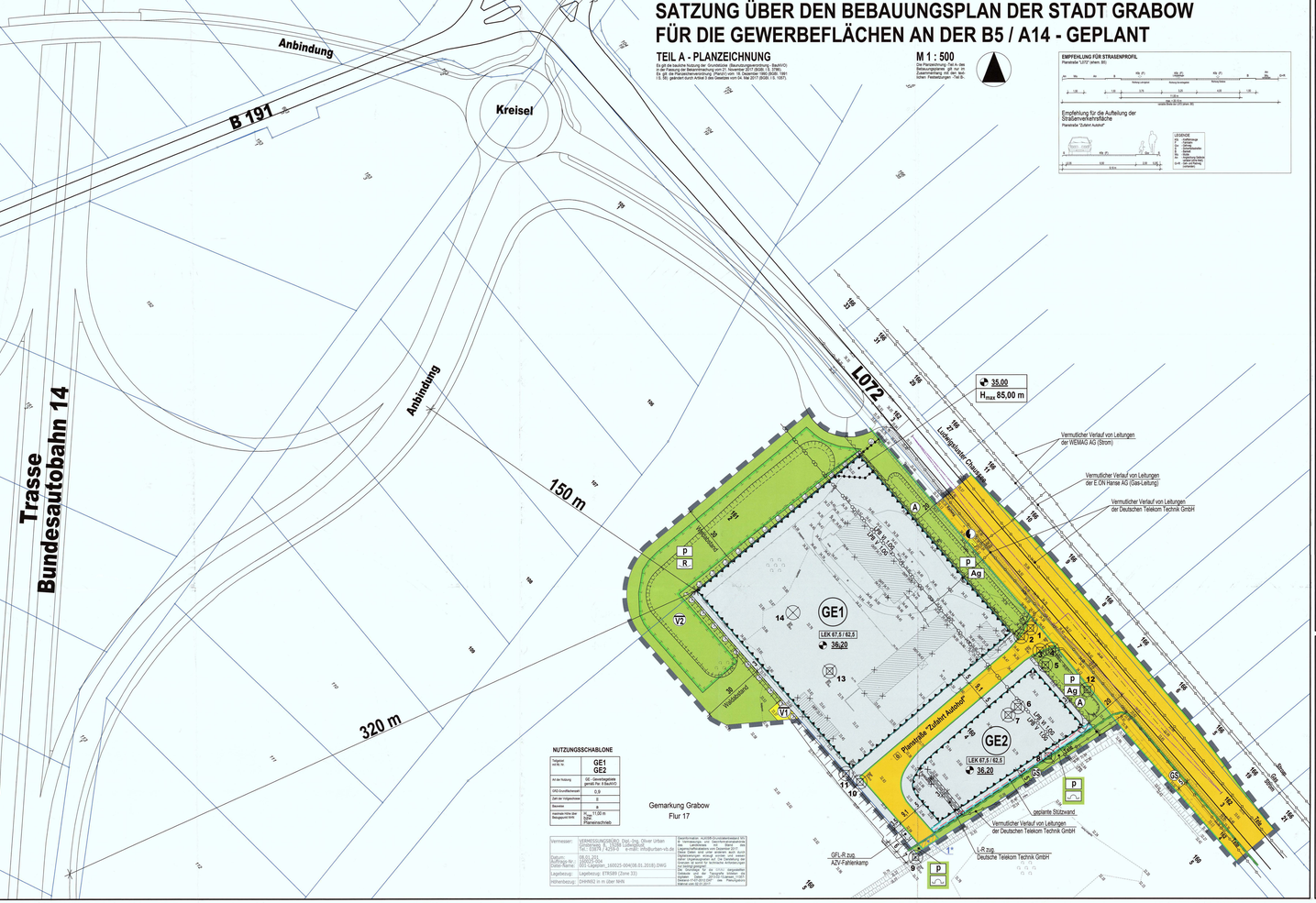
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER STADT GRABOW FÜR DIE GEWERBEFLÄCHEN AN DER B5 / A14 - GEPLANT

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die baurechtliche Art der Grundnutzung (Baugebietsfestsetzung = BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) i. V. m. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (PlanzeichenVO 1981 i. S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gilt nur in Verbindung mit den Teilen B und C sowie den Festsetzungen - Teil B -.



EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL
Planstraße "LOTZ" (etwa: B5)

Empfehlung für die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
Planstraße "Zühlen Kolonie"

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO, Dipl.-Ing. Oliver Urban ÖBVI Am Stadtpark 1 · 17291 Prenzlau T: 03984 / 42587 · F: 03984 / 42589 · E: info@urban-vb.de
Datum:	08.01.2013
Auftrags-Nr.:	2008/01-004
Datei-Name:	003 Lageplan_140925-004(08.01.2018).DWG
Koordinaten:	Lagebezug: ETRS89 (Zone 33)
Höhenbezug:	DHHN92 m in über NHN

Geschriebenes: ALKIS®-Grundlagenvermessung MV; © Vermessungs- und Geoinformationsamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 2008 / 01 Gezeichnetes: Liegenschaftskataster vom September 2011 Dieser Zeichn. sind urhr. anderen auch durch Urheberrechtsgesetz geschützt. Jede Verwendung außerhalb der gesetzlichen Bestimmungen ist ohne Zustimmung des Urhebers unzulässig und strafbar. Ist nicht für Vermessungen und Grenzfestsetzungen geeignet. Es gelten die VOB/C ingesamt, Gebäude und der Topografie dürfen nicht verändert werden. Es gelten die Geräte-Genauigkeiten und Pfl.-Richtl. Gelände und Pfeiler(Grenz-Pfeiler) sind nicht vermarkt. Ist nicht für Grenzfestsetzungen geeignet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Gewerbegebiete (gem. Tw. 2 BauNVO)	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GE1	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GE2	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Maß der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstwert, hier: 0,8	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Baumassenzahl (BMZ), als Höchstwert, hier: 5,0	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert:		
II	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
III	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Bauweise		
a	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Überbaubare Grundstücksflächen		
Baugrenze	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenbegrenzungslinie	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
FUSSGÄNGER- UND FAHRRADSTRAßE	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
Abwasser: LS Sickermuldenanlage	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	
Abwasser: LS Fläche für die Niederschlagswasserversickerung	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	
Grünflächen		
HAUPTERSCHLIEßUNGS- UND HAUPTWANDERWEG	Tw. 2 Abs. 15 BauGB	
Grünordnung		
Vorhandener Verlauf von Leitungen	Tw. 2 Abs. 15 BauGB	
Sonstige		
GRUNZÄHLER	Tw. 2 Abs. 15 BauGB	
Grünfläche		
private Grünfläche		
Abstandsgrün		
Retentionsfläche		
Schutzgrün		
FLÄCHEN OHNE BESONDERES ZUSCHNITT ZUR PFLANZE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Tw. 2 Abs. 15 BauGB	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Tw. 2 Abs. 20 BauGB	
LS - Fläche für die Niederschlagswasserversickerung	Tw. 2 Abs. 20 BauGB	
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Tw. 2 Abs. 20 BauGB	
Umgrenzung der Flächen für besonders Artenschutz und Artenhilfsmaßnahmen	Tw. 2 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Erhalt und Pflanzen		
LPB = Laubgehölzbestand (V.m.Tw.8 - Tw)!	Tw. 2 Abs. 25 BauGB	
Nadelgehölzbestand (V.m.Tw.8 - Tw)	Tw. 2 Abs. 25 BauGB	
BB-Tw.- Fläch. und Leitungsrechte zu belastende Fläche. Geschützte Biotopfläche	Tw. 2 Abs. 21 BauGB	
Fläche mit aufstehendem bedingten Baurecht gemäß TW B - Text	Tw. 2 Abs. 21 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Wasserwirtschaft	Tw. 16 Abs. 5 BauNVO	
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bebauung bzw. Grünordnungsfestsetzungen	Tw. 9 Abs. 7 BauGB	
Höhenbezugspunkt, z.B. 35,20 m über NHN		

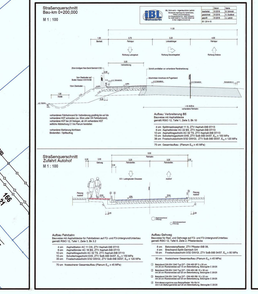
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
vorhandenes Gebäude	
vorhandener Zaun	
vorhandener Baum	
Höhenangabe in Meter (DHHN92 m ü.m.d.m NHN)	
Bemaßung in Metern	
Geplante Grundstücksgrenze/Parzellenstreifen in Meter	
Geschützte geplante Bäume (V.m.Tw.8 - Tw)	
künftig entfallende Gewässerlagen, z.B. Bach mit Bö. Nr.	
künftig entfallende Gewässerlagen, z.B. ungedeckter Graben (Nr. 1 Tw. 13 laut Anl.2 W-V)	
künftig entfallende Gewässerlagen, z.B. Gebäude, Bestandsgr.	
Bitte/Ang. - Aufschließung	
Bitte/Ang. - Angebung	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gesetzliches: (§ 20 m - gemäß Par. 8 Abs. 8 BauGB i.V. m. Par. 20 LRoBG W-V)	
Gewässerrandstreifen: (125 m gemäß Par. 8 Abs. 8 BauGB i.V.m. Par. 30 WHG)	
geplante Stützwand	

Straßenquerschnitt
Bau km 0+220.000
M 1 : 100



TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEFLÄCHEN AN DER B5/ A14 – GEPLANT" DER STADT GRABOW

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bestehend aus den Teilgebieten GE1 und GE2 sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE1 und GE2 können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, dem gegenüber im Grundstücke und Betriebsanlagen stehen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE1 und GE2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Teilgebiet GE1 und Teilbereichsfläche Ins mac. 150 gm sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemeinen zulässigen Nutzungen im unbebauten Zustand unzulässig und dann zulässig, wenn die Bebauung mit Gewerbebetrieben sichergestellt ist:
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.5 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten GE1 und GE2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.6 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten GE1 und GE2 können gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

1.7 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten GE1 und GE2 können gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2. **MAß DER BAULICHE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

2.1 **Grundflächenzahl**
Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit den Teilgebieten GE1 und GE2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 11,50 m über dem unteren Bezugspunkt betragen.

2.2.2 Die oberen Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:
- Oberkante Gebäude: obere Gebäudekante (Traufkante),
- Oberkante Gebäude: obere Gebäudekante (Oberkante Attika bei Flachdächern),
- Oberkante Werbeanlage.

2.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für Technikaufbauten und Kommunikationsanlagen, die mindestens 2 m von der Gebäudekante zurückstehen, um bis zu 3,00 m ausnahmsweise zulässig. Die dürfen in den Summe maximal bis zu 10% der Gesamtfläche des Gebäudedaches überschreiten. Die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt auch für Werbeanlagen.

2.2.4 Es ist nur ein Werbepylon mit einer maximal zulässigen Höhe von 85,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig. Die maximal zulässige Höhe des Werbepylons bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage.

2.2.5 Als unteres Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über NHN im DHHN 92.

3. **BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Gebietes ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichen Grenzabstand und Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. **STELLPLÄTZE, GARAGEN UND WEGEBAUTEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE1 und GE2 sind Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet Teilgebiet GE2 sind Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zaunanlagen innerhalb des Bereiches unzulässig.

4.3 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE2 sind Stellplätze nach § 12 BauNVO und die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zaunanlagen innerhalb des Bereiches unzulässig.

5. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN – ANBAUVERBOTSZONE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten zulässig.

5.2 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten zulässig. Ausnahmsweise ist die Bestand Innere Planstraßenbegrenzungslinie und Aufschließungsstraßen und Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten zulässig.

6. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße zum Autohof" sind Aufschüttungen bis zu 36,00 m über NHN im DHHN 92 zulässig.

6.2 Innerhalb des Gewerbegebietes Teilgebiet GE1 sind Aufschüttungen bis zu 36,20 m über NHN im DHHN 92 zulässig.

6.3 Innerhalb des Gewerbegebietes Teilgebiet GE2 sind Aufschüttungen bis zu maximal 36,20 m über NHN im DHHN 92 zulässig. Als Begrenzung der Aufschüttungshöhe ist entlang des Gewässerrandstreifen eine Böschungsneigung von 1:2 bis 1:3 zur Mitte des Gewässers hin zulässig.

6.4 Innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.

6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" und innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung" sind Abgrabungen bis zu maximal 35,00 m über NHN im DHHN 92 zulässig.

7. **BAULICHE UND BESTIMMTE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 In den Lärmpegelbereichen V und VI sind an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 – Ausgabe November 1989 – Schalldämmung der Außenbauteile, Anforderungen und Nachweisen von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten, resultierenden Luftschalldämmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die Ermittlung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß R' erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,ges}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, z.b. auch für Dachfenster. Diese muss auch im Lufteingesamt sichergestellt werden.

7.2 Werden besonders schalldämpfende Wohnräume (Büro- und Schlafräume) auf der jeweiligen zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen V und VI errichtet, muss die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile dieser Wohnräume mit einem Nachweis belegt werden. Es sind schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen (zwar eine lärmabgewandte Fassadenseite).

8. **BEGRÜNTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Zur Sicherstellung der Überlastbarkeit des Gewässerrandstreifens der Gewässers II Ordnung Nr. 1000/01 mit einer Breite von 5,00 m ist innerhalb des Gewässerrandstreifens der Gewässers II Ordnung Nr. 1000/01 mit einer öffentlichen Verkehrsfläche (auch die untere Wasserbehörde zu Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden.

9. **GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSBESCHÄNKUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20a und 20a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)**

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

9.1.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" sind als Grünflächen, die der Verwirklichung des ökologischen Gleichgewichtes dienen, zu entwickeln. Für die Herstellung von Versickerungsmulden sind Angrabungen bis zu maximal 35,00 m ü NHN im DHHN 92 zulässig. Die privaten Grünflächen zulässig. Ausgenommen innerhalb der privaten Grünflächen sind unzulässig.

9.1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" ist als Offenrandmarsch zu entwickeln. Der vorhandene vorhandene Bestand ist zu sichern. Die Erhalt sowohl Bäume in zulässig. Ausnahmsweise ist eine regenfähige Pflege der Flächen durchzuführen, damit die die Entwicklung von Feuchtwiesen und Feuchtgebüschen gewährleistet ist. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung" ist zulässig. Für die Herstellung einer Versickerungsmulde sind Angrabungen bis zu maximal 35,00 m ü NHN im DHHN 92 innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

9.1.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" ist eine mindestens 5 m breite Leitungsbestandsfläche mit einer maximal zulässigen Grünfläche von 200 qm zulässig.

9.1.4 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist die vorhandene Grünfläche zu sichern und zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche ist eine Anpflanzung von Sträuchern und zu pflegen, zulässig Bebauung (mitunter Zaunanlagen) für Grünfläche, Gewässer und Grünfläche, unzulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.

2. **PLANUNGEN, NUTZUNGSBESCHÄNKUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 20, BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB)**

2.1 **Maßnahmen zum Artenschutz**

CEF-Maßnahmen

Brutvögel
Es sind keine unbesiedelten Vorhaben der Nistplätze am Gebäudebestand der Arten Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling und CEF-Maßnahmen erforderlich.
Der Verlust der Nistplätzen ist im Verhältnis 1 1 zu kompensieren:

1 Nistkästen für den Hausrotschwanz
1 Nistkästen für die Bachstelze
1 Nistkästen für den Haussperling

Es sind geeignete künstliche Nistkästen zu verwenden. Die CEF-Maßnahmen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Anbringung der Nistkästen sollte im Umfeld des Vorhabenbereiches erfolgen. Der Anlass hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Monitoring- und Unterhaltungsmaßnahmen
Fledermäuse
Es ist ein Monitoring für Fledermäuse des Gebäudebestandes und der Großkäume gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG ist durch die Begleitung der Abbrucharbeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuführen.
Es ist unter folgenden Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. April durchgeführt werden.
Sollte ein dieses die Arbeiten außerhalb des festgesetzten Zeitraumes vorgesehen ist, sind diese vor Beginn der Arbeiten durch ein Fachgutachter auf Fledermäuse zu untersuchen. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Fledermäuse in Gebäuden und/ oder Bäumen vorhanden sind.
Tiere ungezielt verletzen müssen, verleiten hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG erteilt werden.
Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Fällung vorgesehen sind, sind vor Beginn der Fällung auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Fledermäuse in den Bäumen vorhanden sind.
Tiere ungezielt verletzen müssen, verleiten hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG erteilt werden. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine Fledermäuse in den Bäumen vorhanden sind. Die Fällung von Fledermausquartieren in und an Bäumen freigeschnitten Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgehen zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesanstalt für Straßenwesen und Forschung – BAS, Forte 2010).

Brutvögel
Es ist ein Monitoring von Brutvögeln für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Begleitung der Abbrucharbeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuführen.
Es ist unter folgenden Gründen sollten diese Arbeiten in Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.
Das Tötungsverbot für Brutvogelarten des Gebäudebestandes bzw. angrenzender Gehölzstrukturen, sowie nicht wenigstens bewohnten Brutstätten nicht, gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Begleitung der Abbrucharbeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuführen.
Arbeiten in Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Reptilien Amphibien
Es ist ein Monitoring Reptilien Amphibien hat die Bedrohung der Fortbestehen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September zu erfolgen. Bei Erreichen der Bestand zu achten, dass keine Bestrahlung vermieden werden kann. Die Gräben und Gewässer sind vor Beginn der Arbeiten mit einem Zaun und/ oder eventuell Reptilienzäune Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Xylobiontes Käfer (Holzbewohner)
Alte Laubbäume (Linden, Eichen, Obstbäume, Schwarzpappel-Hybriden) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Fällung bzw. Rodung vorgesehen sind, sind während der Fällung bzw. Rodung auf Vorkommen von Totholzbewohnern zu untersuchen. Es ist ein Nachweis zu Fledermäuse zu prüfen. Vorgehensweise Larven und Nachgeschreit in geeignete Habitate umzusetzen.

Vogelsperrungsfaktoren
Vogelschutz
Die Verbringung, Verhaut einzelner Bäume und Gebäudeteile ist durch den Anbau von 4 Fledermaus-Ersatzquartieren an Bäumen im Umgebungsbereich zu kompensieren.

2.2 **Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung**
Innerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" sind die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die der Ableitung des Niederschlagswasserversickerung hergestellt. Diese sind in der Planzeichnung mit LS gekennzeichnet. Die Versickerungsfläche sind mahrmals zu gestalten. Die Versickerung muss innerhalb der Versickerungsanlagen erfolgen. Die Versickerung muss innerhalb der Versickerungsanlagen erfolgen. Die Einleitstelle von mindestens 30 cm vorzusehen. Ein Überlauf aus dem Leitungssystem in die angrenzende Versickerungsfläche VZ ist zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung" sind Versickerungsanlagen zulässig, die dem Wohl des Gebietes nicht entgegenstehen.

2.3 **Maßnahmen zur Grünflächengestaltung**
2.3.1 Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Pfaffenflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen mit Gefahrstoffen oder ähnlich, mit wasserschutzbezogener Bedeutung und Lärmbelastungen. Beispielsweise ausgeschlossen sind dieselbezogen wassergefährdende Decken. Pflasterungen aus Dicksteinpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigen Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

2.3.2 LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die mit Schadstoffen belastet beeinträchtigen, können, sind nicht wasserdurchlässigen Belag zu verwenden.

3. **AMPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN MIT AMPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

3.1 **Erstaufforstungen gemäß Baumschutzkompensationserlass**
Es ist eine Erstaufforstung mit einer Gesamtfläche von mindestens 10 Bäumen innerhalb und angrenzend des Plangebietsgrenzenes erreicht durch Anpflanzung einer Hecke entlang entlang des Plangebietes kompensiert. Vorbehalt: ist 52 ® Bäume eine Ersatzpflanzung in Höhe von 3.350,- € an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen.

3.2 **Anpflanzungen von Bäumen**
Es ist eine Gesamtfläche von mindestens Ersatzaufforstungen sind im Teilgebiet GE1 mindestens 7 und im Teilgebiet GE2 mindestens 5 weitere standortgerechte einheimische Laubbäume als Ersatzbäume zu pflanzen.
Innerhalb sich befestigten Flächen und Baumscheiben von mindestens 9 qm oder Pflanzgruben mit durchwurzelbaren Volumina von mindestens 18 cbm anzulegen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO W-V)

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

Dachgestaltung
Die Dachneigung von Vorderhausgiebel zum Zwecke der Firstverlängerung ist unzulässig.
Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig, wenn sie mindestens 1,25 m und die Lr. GR2 ist ausgeschlossen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dachgauben darf 1/3 und die Lr. GR2 ist ausgeschlossen.
Die Gesamtlänge des Dachaufbauten und Dachgauben darf 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten. Es sind zwei gegenüberstehenden Seiten je zwei Gesamtlänge zulässig. Ingesamt sind 4 Gesamtlänge zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 45 Grad betragen. Die Dachneigung muss mindestens 45 Grad betragen. Die Dachneigung muss mindestens 45 Grad betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten. Das Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreiten.

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

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO W-V wenn nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V hierauf, der vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO W-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO W-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

1. **VERWALTUNG BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V der Leiter der Ur- und Frühgeschichtlichen Bodendenkmalpflege des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einteffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich für die Anzeigepflicht sind der Finder, der Anleiter, der Grundeigentümer sowie Leiter Gruppe, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, die schriftlicher Anzeige spätestens nach Ablauf von 4 Werktagen nach mündlicher Anzeige. Bis zum Ablauf der Frist sind die Arbeiten einzustellen, wenn die ausgegrabene Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. **GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der Funktionen des Gewässerrandstreifens im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen sowie der Verwirklichung von Gewässerzielen/Maßnahmen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Bewirtschaftenbarkeit einzuhalten und von jeglicher Bebauung (mitunter Zaunanlagen) und Grundstücksgrenze freizuhalten. Die Zulassung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.
Innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens sind Aufschüttungen nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.

V. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. **BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die verlassen in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet sonstige Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zuständigen für die Bodenschutz und der von ihnen mit Untersuchungen oder Planungen, Beaufsichtigen, Schaffenden, Sachverständige und Unterauftragnehmer.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes festgestellt oder lassen sich solche nicht ausschließen, ist das Amt für Umwelt, Bauen und Schutz des Bereichs im Land Mecklenburg - Vorpommern Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zuständigen Landkreises und beteiligten Stelle hierzu frühzeitig zu machen.
Die Bodenarbeiten sind so vorzunehmen, dass keine Boden mehr verdichtet werden, dass eine Verschlämmung, unnötige Verwendung oder Vermischung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. **BODENAUSHUBE BAUMEISTERUNG**

Es ist eine bodenschonende Baugestaltung der Erschließungs- und Gebäudeerstellungsarbeiten vorzunehmen. Bodenbearbeitung sollen nicht bei Nässe erfolgen. Die Grundstückseigentümer ist der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

3. **ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sofern während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis des Landkreises Ludwigslust