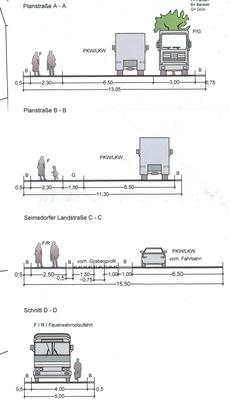
SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablone

GEe	a
GRZ 0,7	FH$_{max}$ 11,0
GFZ 1,4	

Empfohlene Straßenquerschnitte



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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)

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

FH — zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. HN

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Parkplätze

F — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Fuß- und Radweg

W — Wirtschaftsweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Löschwasserzisterne, unterirdisch

Elektrotrafo, Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsgrün, öffentlich

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Naturnahe Wiese, öffentlich

Abschirmgrün, öffentlich

Zäsurgrün, öffentlich

Abstandsgrün, öffentlich

Lichtes Gehölz, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RVB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses - Regenversickerungsbecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

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

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, teilweise Umpflanzung geplant (siehe Pkt. 8.2)

entfallende Bäume

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

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

LPB V
LPB IV — Bereiche mit festgesetzten Emissionskontingenten, mit lfd. Nummerierung

Lärmpegelbereiche (LPB) IV - V

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG-MV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Böschung

Bemaßung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

3. Nachrichtliche Übernahme

Lagefestpunkt der Hierarchiestufe D

Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Selmsdorf vom 05.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken", begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Hermeweikers Camp/Krempelmoor", im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Wald, mit einer Gesamtgröße von rd. 15 ha, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 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) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

1.1 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Geschäftsräume, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im GEe Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig.

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

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

1.6 Für die festgesetzte Firsthöhe im GEe wird 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 Dachrechnkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, können die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den jeweiligen Baugrundstücken nur um maximal +/-0,75 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene begradigte Geländehöhe (s. hierzu Punkt 6) über HN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.8 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 baulichte Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 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)

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

4. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG - MV)

4.1 Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 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 Straucherwuchs dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vermäßung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Regenversickerungsbecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.

6. **Flächen für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen** *sowie Flächen für Aufschüttungen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländegestaltung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländegestaltung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

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

7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK}: tags und nachts in dB(A)/m²			
Teilgebiet	Flächengröße in m²	L_{EK}: tags	L_{EK}: nachts
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von LWA' = 60 dB(A)/m² stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachweis:
a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist mit 1,0 m über Geländeoberkante anzunehmen.
c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimission den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

7.2 Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (dB)[1]	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70	$L_{a,res} = 30$	$L_{a,res} = 35$

[1] resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen

7.3 Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Bauköper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 7.2 bis 7.3 abgewichen werden.

8. **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)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist die Baumreihe zu ergänzen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu gestalten bzw. dauerhaft erhalten.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Zur Errichtung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges sind die vorhandenen Jungbäume gpf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockerem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

8.3 Die Fußgängerverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist in der Bauweise einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.

8.4 Die Gehölz- und Pflanzenstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer derzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfallende Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese" ist als Landschaftsrasen mit einer artenreichen Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die „Naturnahe Wiese" wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.

8.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Kraut&saum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister ± 150/175, Strauucher ± 80/100, Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.

8.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lichtes Gehölz" ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine extensive Beweidung oder eine Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

8.9 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" ist als extensiver Landschaftsrasen anzulegen.

8.10 Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) oder Echter Rotdorn (Crataegus laevigata) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.

8.11 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Weißerlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur = 2.700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (ULR, = 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 angrenzender 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.

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

8.13 Die Weidenanlagen sind mit jeweils einer Rotbuche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

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

8.15 Die Bauarbeiten sind so zu gestalten und auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind bodenschonende Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Freiraumbauschutt) zu beseitigen.

8.16 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

9.1 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig. Grundsätzlich sind zulässig: Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

9.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.

9.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

9.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig.

9.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 85 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender 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 ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel ist, verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verdichtungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte der Bauherrlein Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, sensorische Prüfung, Austritt, verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) 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.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorfluttungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufhahme- und Sicherungspunkte des Lagerezes. Auf den Erhalt der Lagerstpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen betührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstückgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Vermacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung den Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinweise zur Festsetzung von Emissionskontingenten:
Flächennutzung tags
Eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} tags von 60 dB(A)/m² stellt für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes dar. Nach DIN 18005 [1] wird die gewerbliche Nutzung für bebaubare flächenbezogenen Schallleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m².
Flächennutzung nachts
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} = 50 dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} = 45 dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die dem Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 90 274 m²KFA wird durch die Nutzung des gemeindeeigenen Ökokontos „Magerrasenfläche am Grünen Band" beglichen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber den zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 OKoRichVO M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brütvogel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

* Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. **Ausnahmen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V sind zulässig.**

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

* Geändert gemäß den Auflagen und Hinweisen des Landkreises Nordwestmecklenburg zur erteilten Genehmigung vom 05.04.2022.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 03.07.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 12.08.2003 erfolgt.

Selmsdorf, den 09.11.2021 (Siegel) Marcus Greff Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.11.2013 beteiligt worden.

Selmsdorf,