

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 28.97.01 / 2 „Gewerbegebiet Lankow - Ziegeleiweg Mitte“**

#### **1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den Gewerbegebieten sind alle gewerblichen Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO unter Beachtung der für das jeweilige Teilgebiet maßgeblichen immissionsflächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zulässig.

Ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe deren Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und nur einen untergeordneten Flächenanteil der Betriebseinrichtung einnimmt. Die Nutzungen unter § 8 (3) BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind auf den als GEa festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Die weiteren Nutzungen unter § 8 (3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

#### **2. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### **2.1 Gewerbelärm / immissionsflächenbezogene Schallleistungspegel**

Zum Schutz der umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GE a – GE c die Geräuschemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§ 1 (4) BauNVO).

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) werden für die gewerblich genutzten Teilflächen festgesetzt:

Fläche	IFSP tags (dB (A)/ m <sup>2</sup> )	IFSP nachts (dB (A)/ m <sup>2</sup> )
GE a	55	35
GE b	58	40
GE c	66	53

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassene Messstelle nachzuweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der grundstücksflächenbezogene Immissionsanteil an den maßgebenden immissionsempfindlichen Nutzungen nicht überschritten wird

Maßgebende immissionsempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes sind die Wohnbebauung südwestlich der Grevesmühlener Straße und die Wohnbebauung mit Mischnutzung nördlich der Grevesmühlener Straße im Plangebiet.

## 2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz von Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III, LPB IV und LPB V für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  einzuhalten.

Lärmpegelbereiche	Maßgebliche Außenlärmpegel in dB (A)	Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u. / o. Türen für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume u.ä.
LPB III	61 - 65	35	30
LPB IV	66 - 70	40	35
LPB V	71 - 75	45	40

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen  $R'_{w,res}$  der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

## 3. Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der Planstraße C ist eine Baumreihe entsprechend Schnitt C-C mit Kastanien (*Aesculus hippocastanum* „Baumannii“) STU 18/20 in einem Abstand von höchstens 12 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

### 3.2 Festsetzungen auf privaten Flächen

Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist eine Empfehlungsliste für geeignete Baumarten, Hecken und Fassadenbegrünungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang von rückwärtigen oder seitlichen Grundstücks- oder Nutzungsgrenzen als 3-reihige einheimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4 m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Überhälteranteil von 5 % aus leichten Heistern, 80 - 100 cm hoch anzulegen.

Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern unversiegelt als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Im Plan zeichnerisch festgesetzte private Grünflächen größerer Breite werden angerechnet.

Die zeichnerisch oder textlich festgesetzten privaten Grünstreifen beidseitig entlang der Planstraße C und östlich entlang der Planstraße F sind mit Bäumen in der Pflanzqualität 18/20 cm, 3 x v., Kronenansatz mind. 2,20 m im Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen.

Baumarten: Planstraße C : Kastanie (*Aesculus hippocastanum* „Baumannii“)  
Planstraße F : Resistent-Ulme

Zusätzlich ist je 500 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche aus dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzqualität 14/16 cm, 3 x v.) nachzuweisen bzw. zu pflanzen, in Mischgebieten (MI) stattdessen auch 2 Obstbäume. Bestehende Bäume außerhalb der vorgenannten Pflanzstreifen, die die Anforderungen erfüllen, können angerechnet werden.

Tür- und fensterlose Wandflächen von Gebäuden über eine Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind auf der Hälfte dieser Fläche mit einheimischen und standortgerechten Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen mit durchlaufenden oberen Fensterbändern.

Je laufender Meter begrünter Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze (Containerpflanze, 4 Triebe, 0,6 – 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm
- mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen
- Pappeln und Nadelgehölze ab 80 cm Stammumfang

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen.

Die dieser Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahmen- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

Zusammenhängende Stellplatzanlagen größer als 6 Stellplätze sind je angefangene 4 Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbaum (Pflanzqualität 18/20 cm, 3 x v., Kronenansatz mind. 2,20 m) in einer Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Die Einfassung der festgesetzten privaten Grünflächen südlich parallel der Planstraße C mit Zäunen, Mauern oder sonstigen Begrenzungen sowie die Aufstellung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind dort zulässig bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

#### **HINWEISE**

**Altlasten:**

Zum Abschluss von Gefährdungen durch Bodenverunreinigungen ist es erforderlich, auf den als altlastenverdächtig gekennzeichneten Flächen Arbeiten an und unter der Bodenoberfläche mit der für die Erfassung und Überwachung von Altlastenverdachtsflächen zuständigen Behörde (hierfür handelnd das Sachgebiet Altlasten des Umweltamtes Schwerin) abzustimmen. Es werden in der Bau- oder Abbruchgenehmigung gegebenenfalls Anforderungen zur Sanierung und Sanierungsüberwachung beauftragt.

**Biotopschutz:**

Der Uferrand zum Sodemannschen Teich ist eingetragenes Biotop nach § 20 LNatG M-V.

Veränderungen des charakteristischen Zustandes, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, etc. ... sind unzulässig (siehe Grünordnungsplan).

**Bodendenkmalpflege:**

Werden während der Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 des DSchG M-V die Baugrube unverändert zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin zu informieren.

Zur Vermeidung von Verzögerungen während der Baumaßnahmen wird in Baugenehmigungen gegebenenfalls eine frühzeitige Anmeldung (4 Wochen zuvor) von Bauarbeiten an die Untere Denkmalschutzbehörde beauftragt.

**Trinkwasserschutz:**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone IIIa.

**Ordnungswidrigkeiten:**

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Nummer 4 der textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Darstellung von Leitungsbestand:**

Soweit mehrere Leitungen aufeinandertreffen sind sie im Plan zu einem Liniensymbol zusammengefasst.

