

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 „GEWERBE GEBIET-NORD“ DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

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 sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO genehmigungsbedürftige Anlagen, die im Anhang I zur 4. BImSchV vom 02.05.2013 aufgeführt sind, nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
 - Gewerbebetriebe der Speditions- und Logistikbranche mit Anlagen zum Lagern und Umschlagen, zum Verpacken, Kommissionieren und Montieren von Gütern.
- 1.5 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).
- 1.6 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO, die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO – Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.
- 1.7 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.8 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.9 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird keine höhere als in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichnete Überschreitung der zulässigen Grundflächen zugelassen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,00 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

2.2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.2.3 Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Außenwand, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgesetzt.

2.2.4 Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, Treppenhäuser, Lichtkuppeln usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils und eine Höhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.

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

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (zum Beispiel Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
- 5.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – Anbauverbotszone (A) ist innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenaufsichtsbehörde zulässig.

II. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

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

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Schutzpflanzung aus einer dreireihigen Hecke mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt V. Hinweise zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Eingriffe im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Vorzugsweise werden Maßnahmen auf der gemeindeeigenen Kompensationsfläche in Admannshagen zum Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 genutzt.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs soll über den Ausgleichsüberschuss von 2,1425 ha der externen Kompensationsfläche (Flurstück 35/45 Flur 1 Admannshagen) gesichert werden, der im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzt und realisiert wurde.

Weitere geeignete Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens festgelegt.

**3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes ist eine dreireihige Hecke mit beidseitigen Saumbereichen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt V. Hinweise zu verwenden.

**4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. (Diese Festsetzung gilt hilfsweise für die in den Plan hineinragenden Baumkronen der straßenbegleitenden Bäume an der Kreisstraße und zugehörige Wurzelschutzbereiche).

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedigungen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

2. WERBEANLAGEN

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur straßenbegleitend zur festgesetzten Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder entlang des Admannshäger Dammes (K 7) und an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes.

3. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen 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.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind

gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

7. PFLANZEMPFEHLUNG

Vorzugsweise sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
	oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

- Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*).
- Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*).
- Obstbäume, alter Sorten
Apfel (*Malus*), z.B. „Mecklenburger Königsapfel“,
„Mecklenburger Orangenapfel“, „Doppelmelone“, „Doppelter
Nonnenapfel“, „Gelber Richard“.
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Goldrenette Römischer
Kikker“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
„Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Sträucher
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*).

8. BELANGE DER BUNDESWEHR

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Kenntnis erhalten, dass das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage liegt. Unter Berücksichtigung der festgelegten Ausnutzungskennziffern bestehen keine Einwände seitens der Bundeswehr. Sollte die Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind die Abstimmungen mit der Wehrbereichsverwaltung zu führen.