

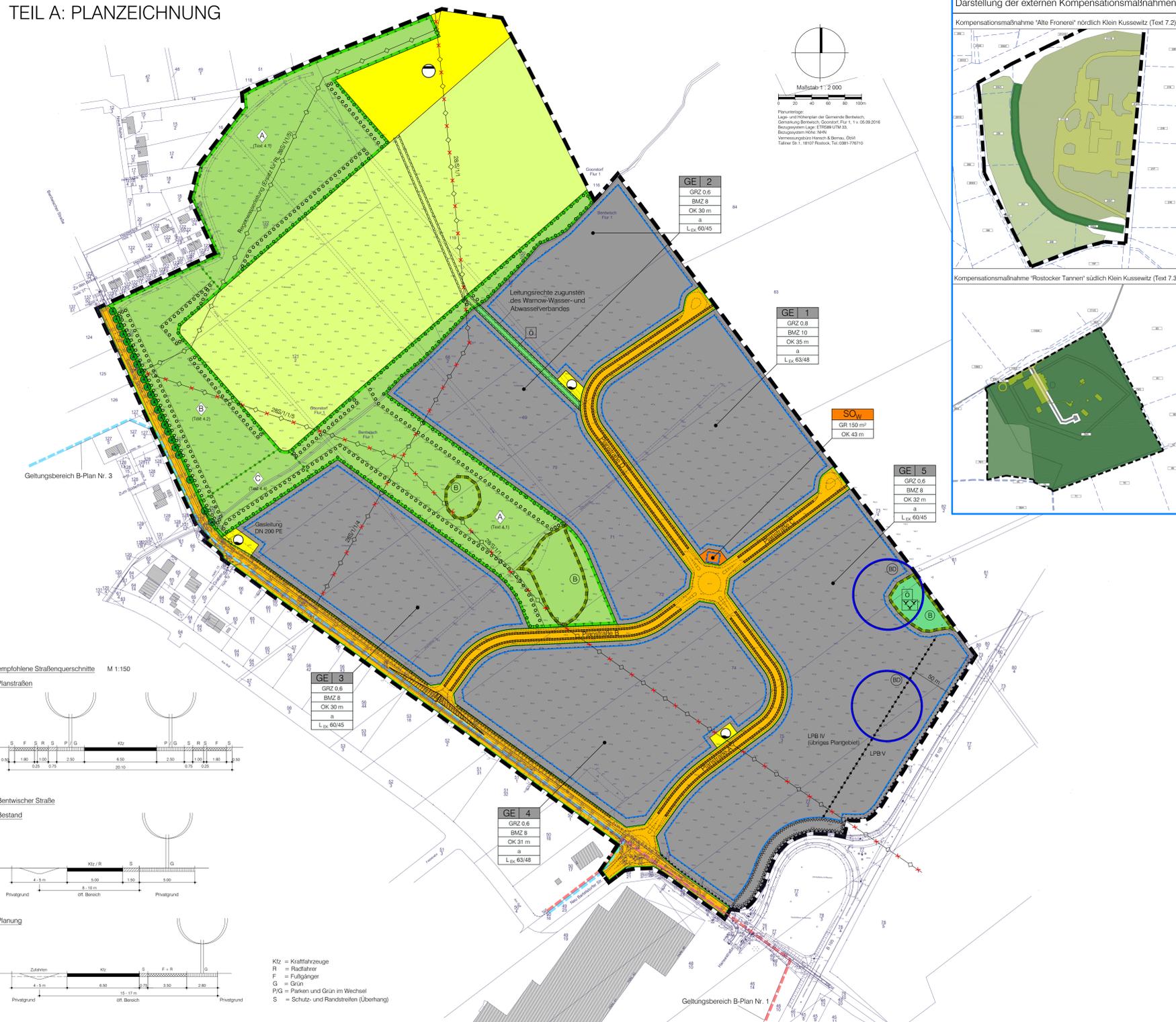
SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, GEWERBEGEBIET WESTLICH DER ORTSUMGEHUNG UND NÖRDLICH DES HANSECENTERS

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015 S. 34), die durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GOBl. M-V S. 462) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgendes Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet westlich der Ortsumgebung und nördlich des Hanse-Centers“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 'Alte Fronere' nördlich Klein Kussewitz (Text 7.2)



Kompensationsmaßnahme 'Rostocker Tannen' südlich Klein Kussewitz (Text 7.3)



- 3. **Baumasse:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudehöhen dürfen nicht mehr als 20 m betragen.
- 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung 'A' (in einer Raute) sind auf einer Gesamtfäche von 51.304 m² Ackerflächen in extensiver Maheweise entsprechend Maßnahme 2.21 der HfZ 2018 (Hinweis H) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Felderle zu umzuwandeln. Das Kompensationsflächenäquivalent (KfÄ) beträgt 102.691 m² KfÄ.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung 'B' (in einer Raute) sind auf einer Fläche von 15.355 m² eine Streubewiese gemäß Maßnahme 2.51 der HfZ 2018 (Hinweis H) anzulegen. Dabei ist ein Baum je 120 m² Fläche zu pflanzen. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 18.788 m² KfÄ.
- 4.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Maßnahme sind Feldhecken mit einer Breite von 7-10 m und beidseitigem Krautsaum gemäß Maßnahmevariante 2.22 der HfZ 2018 (Hinweis H) anzulegen. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 18.788 m² KfÄ.
- 4.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung 'C' (in einer Raute) ist auf einer Fläche von 1.181 m² ein Kleingewässer mit einer Wasseroberfläche von 500 m² gemäß Maßnahme 4.21 der HfZ 2018 (Hinweis H) anzulegen. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 3.543 m² KfÄ.
- 4.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die naturnaheren Grünflächen vor Beginn der Baubereitstellung durch standorttypische Schutzzone vom Baubereitstellung auszugrenzen.
- 5. **bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 An den Außenfassaden von Gebäuden in den Lärmpegelbereichen IV und V sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Außenräume sind so zu dimensionieren, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau' erfüllt werden. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ext}) (dB)	Büro- und Ähnliches	Wohn- und Ähnliches
IV	70	40	35	35
V	75	45	40	40

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ext}) (dB)	Büro- und Ähnliches	Wohn- und Ähnliches
IV	70	40	35	35
V	75	45	40	40

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w,ext} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Festsetzungen zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau', Teil 1 'Mindestanforderungen' und DIN 4109-2:2018-01 'Schallschutz im Hochbau', Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen'.

- 5.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern von Betriebswohnungen im Lärmpegelbereich IV des Baugesetzbuchs (GE 5) ist durch schallmindernde Lüftungseinrichtungen mit Anlagen dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an dem Bekanntheitsgrad sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de erteilt werden. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) müssen folgende Anforderungen erfüllt werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten oder durch Abschirmung vorgegebener Baukörper oder anderer Umstände nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 5.3 Von der Festsetzung 5.1 und 5.2 kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten oder durch Abschirmung vorgegebener Baukörper oder anderer Umstände nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 6. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Abstand von jeweils 15 m Bäume einer Art gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 130 cm zu verwenden. Die Pflanzgrube muss mit einem Mindestvolumen von 12 m³ mit geeigneten Pflanzsubstraten ausgefüllt werden. Die Baumscheibe ist als Rasenfläche auszubilden. Für die Baumpflanzung ist eine Entwicklungsphase über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Pflanzliste Straßenbäume:
Acer campestre, Eibyk
Acer platanoides, Chelidoni
Corylus colurna
Prunus avium, Pflanz
Quercus petraea
Salix alba
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 7. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen:** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- 7.1 Die im Text 4.1, bis 4.4 sowie 7.2 und 7.3 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich Eingriffstätigkeiten im Sinne von § 10 Abs. 3 BauGB. Das Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 506.996 m² KfÄ wird den Eingriffen auf den Baugebieten und den Erschließungsanlagen entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe zugeordnet. Diese wird durch das Eingriffsflächenäquivalent entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsplanung bestimmt.
- 7.2 Auf dem Gelände der 'Alten Fronere' Klein Kussewitz (Flurstücke 2116, 2091, Teillächen der Flurstücke 208 und 2092) Flur 1 Gemarkung Klein Kussewitz sind die vorhandenen Gebäude und Flächen beibehalten, auch im Untergund, vollständig abzubauen und zu bepflanzen. Auf der Fläche mit einer Größe von 25.500 m² ist ein Magerstopp entsprechend Maßnahme 2.41 der HfZ 2018 (Hinweis H) zu entwickeln. Das Kompensationsflächenäquivalent inklusive Entseparierung beträgt 107.359 m² KfÄ.
- Entlang der West- und Südgrenze ist auf einer Fläche von 2.920 m² eine 7 m breite Feldhecke mit standorttypischen Sträuchern im Überhalm entsprechend Maßnahme 2.22 der HfZ 2018 (Hinweis H) anzupflanzen. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 7.560 m² KfÄ.
Auf den westlich und südlich angrenzenden Flurstücken 208, 209, 209f sowie Teillächen der Flurstücke 208 und 2092 ist eine artenreiche Maheweise entsprechend Maßnahme 2.51 der HfZ 2018 (Hinweis H) zu entwickeln. Die Gesamtfäche beträgt 9.857 m². Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 29.571 m² KfÄ.
Die Kompensationsmaßnahme auf der 'Alten Fronere' Klein Kussewitz ergibt ein Kompensationsflächenäquivalent von 144.490 m² KfÄ.
- 7.3 Die Wäldchen 'Rostocker Tannen' südlich der Ortslage Klein Kussewitz ist entsprechend Maßnahmevariante 1.54 der HfZ 2018 (Hinweis H) dauerhaft aus der wirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Davon wird eine Fläche von 300 m² um den vorhandenen Sendemast sowie die Zufahrt ausgebaut. Die Maßnahme umfasst Teillächen der Flurstücke 74 (1.393 m²), 76/1 (5.720 m²), 78/3 (79.678 m²), 79/2 (1.214 m²) Flur 1, Gemarkung Klein Kussewitz. Vorhandene Flächenbepflanzungen und bauliche Reste sind abzubauen und zu beseitigen. Der Zaun ist vollständig zurück zu bauen. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 88.144 m² KfÄ.
Die Naturwald 'Rostocker Tannen' ist nach Westen zu vergrößern. Dazu ist auf 14.788 m² Ackerfläche Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung entsprechend Maßnahmevariante 1.12 der HfZ 2018 (Hinweis H) zu entwickeln. Dazu sind auf 30 % der Fläche standorttypische Bäume und Sträucher in Gruppen mit einer Mindestgröße von 500 m² anzupflanzen, je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Die Maßnahme umfasst Teillächen der Flurstücke 76/1 (12.500 m²) und 78/3 (2.280 m²) Flur 1, Gemarkung Klein Kussewitz. Das Kompensationsflächenäquivalent beträgt 73.900 m² KfÄ.
Die Kompensationsmaßnahme 'Rostocker Tannen' Klein Kussewitz ergibt ein Kompensationsflächenäquivalent von 162.044 m² KfÄ.
- 8. **örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)
- 8.1 Für Vorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind folgende notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 LBO M-V) herzustellen:

Nutzungszweck	Zahl der Stellplätze
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen:	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.
Verkaufsstellen:	
Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsstellfläche, jedoch mindestens 2 je Laden
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 m ²
Sportstätten:	
Sportstätten ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche
Sportplätze und Sportanlagen	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Spiel- und Sportanlagen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche
Spiel- und Sportanlagen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Freibäder und Freibadbecken	1 Stpl. je 300 m ² Grundstücksfläche
Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 5 - 10 Kinderablagen
Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 10 Kinderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Stpl. je Sportplatz
Tennisplätze mit Besucherplätzen	6 Stpl. je Sportplatz, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze
Misingsplätze	6 Stpl. je Misingsanlage
Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe:	
Gaststätten für öffentliche Bedienung	1 Stpl. je 12 Stpl.plätze
Gaststätten für überörtliche Bedienung	1 Stpl. je 8 Stpl.plätze
Hotels, Pensionen:	1 Stpl. je 4 Betten, für zugehörigen Restaurantbetriebsbereich für Gaststätten von örtlicher oder überörtlicher Bedienung
Gewerbliche Anlagen:	
Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Lageräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsstellen	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	1 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand
Tankstellen mit Pflanzplätzen	2 Stpl. je Pflanzplatz
Automatische Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stpl. je Waschstelle
Kraftfahrzeugwerkstätten	1 Stpl. je Waschstelle
- 8.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Oberkante Gehweg zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes 'Werbeturm'.
Werbeanlagen sind zulässig:
- bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis zur Höhe der Gebäude;
- bei Gebäuden mit Flachdach: bis zur Gebäudedicke;
- Traufhöhe im Sinne der Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante des Dachstuhls.

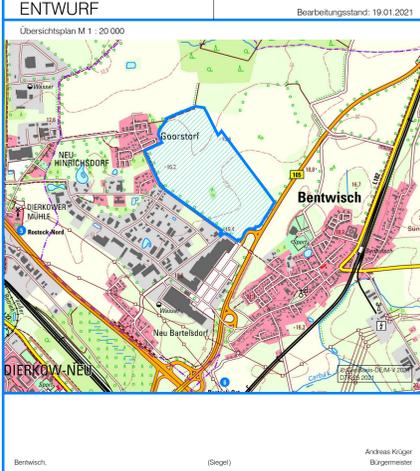
- B Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten von Bauvögeln dürfen Baubereite nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 15. August jedes Jahres durchgeführt werden. Sind Baubereite innerhalb dieses Zeitraums unvermeidbar, ist durch geeignete Vorkehrungsmaßnahmen vor Brutbeginn temporär zu verhindern, dass Brutstätten, Alternativ kann die betreffende Fläche vor Brutbeginn durch regelmäßiges Plügen/Grubben/Eggen bis zur Durchdringung der Baubereite vegetationsfrei gehalten werden.
- C Gebäudetrümmern müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Baubereitstellung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Bestimmung der Brutvereine erfolgen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
- D Bei Baubereiten im Umfeld der Kleingewässer ist eine Erhaltung von Amphibien in den Baubereiten durch die Errichtung von mobilen Amphibienleiteranlagen zu verhindern.
- E Die Umsetzung der grundrechtlichen Maßnahmen, der Maßnahmen zum Artenschutz und der externen Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Ökologische Bauleitung zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren.
- F Im GE 4 nördlich der Bentwischer Straße und westlich des Kreisverkehrs Bentwischer Straße / Neu Bentwischer Straße befindet sich ein ehemaliges Düngelagerplatz (als Lagerplatz, unterteilt/ bezeichnet). Gutachterlich ist festzustellen, dass diese als Vorkontaminierung für Pb, Cd und Zn der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Boden-Sand überschritten wurden, jedoch die Prüfwerte für den Direktkontakt Boden-Mensch sicher eingehalten werden. Gegen eine gewerbliche Nutzung der Fläche gibt es keine Bedenken. Der anstehende Oberboden (0,0 - 0,35 m u. öK) sollte abgetragen werden. Er ist als 21-Material gem. BBodSchV zu verwenden.
- G Folgende Normen, auf die im Text Bezug genommen wird, werden im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Rostocker Heide zur Einsichtnahme bereitgehalten:
- DIN 4109-1:2018-01, 'Schallschutz im Hochbau', Teil 1 'Mindestanforderungen'
- DIN 4109-2:2018-01, 'Schallschutz im Hochbau', Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen'
- DIN 45691:2008-12, 'Geräuschkontingenzplanung'
- H LUNG (2018), 'Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern' (HfZ) - Neufassung 2018, Anlage 6 Teil 1, 'Zweckbereiche mit Maßnahmenbeschreibungen und Kompensationszahlen, Gutshof, Landschaft im Umfeld, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, einseitig im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Rostocker Heide.

VERFAHRENSVERFAHRE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... bis zum ... durch Aushang an dem Bekanntheitsgrad sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de erteilt werden. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) müssen folgende Anforderungen erfüllt werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten oder durch Abschirmung vorgegebener Baukörper oder anderer Umstände nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt worden.
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ... erfolgt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an dem Bekanntheitsgrad sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de erteilt werden. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) müssen folgende Anforderungen erfüllt werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten oder durch Abschirmung vorgegebener Baukörper oder anderer Umstände nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 8. Die Gemeindevertretung hat die festgestellten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9. Der kostenmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der liegenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

- 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
- 11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- 12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang an dem Bekanntheitsgrad sowie am ... auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter www.amt-rostocker-heide.de erteilt werden. Entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) müssen folgende Anforderungen erfüllt werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrundeliegenden Verkehrsdaten oder durch Abschirmung vorgegebener Baukörper oder anderer Umstände nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Satzung der Gemeinde Bentwisch
über den Bebauungsplan Nr. 20
Gewerbegebiet westlich der Ortsumgebung und nördlich des Hansecenters



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559) geändert worden ist.

Planzeichen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiete	(§ 9 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
W	Werbeturm	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
MASZ	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
BMZ	Baumassensatz	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächensatz	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK	Grundfläche	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GR	Oberkante als Höchstmaß über NHN (Normalhöhenmaß), bezogen auf den Pegel Amsterdam	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSLINIEN	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
offene Straßenverkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
abzweigende Straßen	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Ein- bzw. Ausfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER-BESTREITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEN KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Löschwasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Rückhaltung von Niederschlagswasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche (§ 11 BauNVO)

naturbelassene Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHNEN

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotstreifen gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStBzG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitenden sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nur außerhalb des Lärmpegelbereichs V zugelassen werden.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Schutzgebiete und Schutzobjekte

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innere der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf den Anlagen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Geräuschschonkontingente (LkN) nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingenz) weder am Tage (06:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Geräuschschonkontingenten und den Immissionskontingenten in den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich dabei aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) berechneten Beurteilungswert der Beurteilungswerte die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Maß der baulichen Nutzung: 2. Maß der baulichen Nutzung: 2.1 Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist der Nullpunkt des Höhenbezugssystems DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. 2.2 Ausnahme kann für Sonderbauwerke und -bauten aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen die festgesetzte Oberkante um bis zu 3 m überschritten werden.

Sichtdreck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

verrohrtes Gewässer 2. Ordnung mit Bezeichnung, Außenbetriebe vorgesehen

3. Nimmere des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgränze vermarktet

vorhandene Flurstücksgränze unvermarktet

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

verrohrtes Gewässer 2. Ordnung mit Bezeichnung, Außenbetriebe vorgesehen

2.1 Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist der Nullpunkt des Höhenbezugssystems DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. 2.2 Ausnahme kann für Sonderbauwerke und -bauten aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen die festgesetzte Oberkante um bis zu 3 m überschritten werden.

TEIL B: TEXT

- 1. **Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- 1.1 **Gewerbegebiete (GE):** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- 1.2 **Geräuschkontingenz:** (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- 1.3 **Umgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.4 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.5 **vorhandene Höhe über NHN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.6 **Nimmere des Baugebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.7 **vorhandene Flurstücksgränze vermarktet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.8 **vorhandene Flurstücksgränze unvermarktet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.9 **Sichtdreck** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.10 **verrohrtes Gewässer 2. Ordnung mit Bezeichnung, Außenbetriebe vorgesehen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.11 **untere Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist der Nullpunkt des Höhenbezugssystems DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 1.12 **Ausnahme kann für Sonderbauwerke und -bauten aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen die festgesetzte Oberkante um bis zu 3 m überschritten werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Hinweise:

- A Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, die Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.