

Teil B:Text

Textliche Festsetzungen

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 Schalleistungspegel (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 GE 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. mit §1 (5) BauNVO nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zusätzlich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

im MI 1: Tankstellen und Wohngebäude

im MI 3: Wohngebäude als Doppelhäuser u. Hausgruppen (i.V.m. §9 (1) Nr.2 BauGB)

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

2.1 Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel

Zum Schutz der umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete GEa-GEf die Geräuschemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§1(4)2 BauNVO).

Fläche	IFSP tags(dB(A)/m ²)	IFSP nachts (dB(A)/m ²)
GEa	53	34
GEd	60	42
GEe	58	41
GEf	63	43

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach §26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassenen 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 innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes sind die Wohnbebauung und der Klinikbereich südwestlich der Lübecker Straße, die Wohn- und Mischnutzung beidseitig entlang der Büdnerstraße und östlich der Büdnerstraße im Gebiet "Fliedergrund" sowie die angrenzende Wohnbebauung mit Mischnutzung entlang der Nordseite der Grevesmühlener Straße.

2.2 Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung (TeilA) 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, Unterrichts- 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 Außenbauteilen 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 des Ziegeleiwegs Ost-West ist eine Baumreihe entsprechend den Schnitten C1 und C2 mit Kastanien (*Aesculus hippocastanum* "Baumannii") STU 18/20 in einem Abstand von höchstens 12m zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige engere Abstände auszugleichen.

Innerhalb der mit "Z" bezeichneten Grünfläche ist die Anlage eines öffentlichen Weges zulässig.

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 heimische und standortgerechte Hecken in einer Breite von mindestens 4m anzulegen. Die Hecken sind mit einem Überhälteranteil von 5% aus leichten Heistern, 80-100cm hoch anzulegen.

Private Grundstücksflächen unmittelbar entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind in einer Breite von mindestens 3,0 Metern unversiegelt als Grünstreifen anzulegen, ausgenommen notwendiger Zufahrten. Dies gilt nicht für den Ziegeleiweg Nord-Süd im Abschnitt Z2 auf der westlichen Seite.

Vorgenannter Grünstreifen ist entlang der Büdnerstraße mit Bäumen in der Pflanzqualität 18/20cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m im Abstand von max. 10 Metern zu bepflanzen. Infolge notwendiger Grundstückszufahrten entfallende Bäume sind durch gleichmäßige, engere Abstände auszugleichen.

Baumarten: von Lübecker Straße bis Ziegeleiweg: Geweihbaum (*Gymnocladus dioica*) von Ziegeleiweg bis zur Bahn: Esche (*Fraxinus excelsior* "Westhofs Glorie")

Zusätzlich ist je angefangener versiegelter Fläche auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzqualität 14/16cm, 3xv.) nachzuweisen, bzw. zu pflanzen. 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 40m² sind auf der Hälfte dieser Fläche mit heimischen 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, 0,6-1,0m 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 30cm

-mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 50cm aufweisen

-Pappeln und Nadelgehölze ab 80cm Stammumfang

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,3m 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 18/20cm, 3xv., Kronenansatz mind. 2,20m) in einer Baumscheibe von mindestens 12m² innerhalb oder dicht angrenzend zu bepflanzen.

Anlagen zur Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.