

Bebauungsplan Nr. 2

„MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Weitere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- 1.2 Nebenanlagen die der Versorgung und Erschließung des Gebietes dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

- 2.1 Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Grundflächen zulässig.
- 2.2 Als maximale Traufhöhe gilt die gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt die geplante Geländehöhe im Zugangsbereich zum bestehenden Hauptgebäude.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Versorgung / Entsorgung

(§9 Abs.1 BauGB)

- 4.1 Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenzuspeichern. Der Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Hof- und Dachflächen ist gem. Arbeitsblatt DWA A-138 zu erbringen.

II. Grünordnung – Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

5. Vermeidungsmaßnahmen (§1a BauGB)

- 5.1 Verzicht auf Bautätigkeit während der Dämmerungs- und Nachtzeit zur Gewährleistung der ungestörten Migration der Fledermäuse und Amphibien im Gebiet.
- 5.2 Bautätigkeit nur im Winterhalbjahr, wenn sich die Lurche, Kriechtier, Fledermäuse und Brutvögel in Winterruhe bzw. Winterschlaf befinden (01.09. bis 01.04.)
Wenn durch einen Sachverständigen / Biologen festgestellt wird, dass keine der oben genannten Tierarten sich im Baufeld befinden, kann der Bau auch nach dem 01.04. fortgesetzt werden.
- 5.3 Abzäunung des Baufeldes mit einem Amphibien- und Reptilienzaun nach Norden hin zu den beiden Gewässern (Soll und Regenrückhaltebecken), damit keine Tiere ins Baufeld einwandern können.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von bestehenden Gehölzen sowie von Gewässer A (§9 Abs.1 Nr.25 (1a) BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgelegten Bäume sind vor Anfahr- und Bauschäden zu schützen und nach Abschluss der Bauarbeiten zu pflegen und zu düngen.
- 6.2 Das Soll im Nordosten des Plangebiets (gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V) ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die zur Bepflanzung festgesetzten Flächen (Kompensationsmaßnahme A2) sind mit standortgerechten Sträuchern in einem artengerechten Abstand zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchflächen mit Überhältern und den vorgelagerten beidseitigen Brachsäumen sind entsprechend dem Pflanzschema A im Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m anzulegen.

Es sind folgende Pflanzen zu verwenden:

- 6 St. Elsbeere; Sorbus torminalis / Hei, m.Ballen 175 – 200
- 12 St. Hainbuche; Carpinus betulus / Hst., 3x verpfl., mit Drahtballen, StU 12/14 cm
- 35 St. Gewöhnlicher Spindelstrauch; Euonymus europaeus / Forstware / 3j.v. 80–120
- 55 St. Faulbaum; Frangula alnus / Forstware 3j.v. 80-120
- 55 St. Hartriegel; Cornus sanguinea / Forstware / 3j.v. 80-120
- 28 St. Haselnuss; Corylus avellana / Forstware / 3j.v. 80-120
- 41 St. Weißdorn; Crataegus monogyna / Forstware / 2j.v. 80-120
- 28 St. Kornelkirsche; Cornus mas / Forstware / 2j.v. 80-120
- 55 St. Wein-Rose; Rosa rubiginosa / Forstware / 3j.v. 80-120
- 21 St. Schlehe; Prunus spinosa / Forstware / 2j.v. 80-120

- 6.4 Zur Kreissatraße (K062) sind 3 großkronige Laubbäume (Acer pseudoplatanus) als Hochstamm, 3x v. mit Drahtballen / Co und mit einem Mindestumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Mit der Neupflanzung wird die vorhandene Baumreihe ergänzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

III. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

7. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

8. Altlasten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt der Landeshauptstadt Schwerin (Amt für Ordnung und Umwelt) zu informieren.

9. Ordnungswidrigkeiten

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