

## TEIL B - TEXT -

### 1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise zulässig sind Kfz-Einzelhandelsbetriebe (Autohäuser) bis max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.
- 1.2 Für die abweichende Bauweise wird die Baukörperlänge auf max. 150 m begrenzt. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist für jedes Grundstück bis 25,0 m Breite Straßenfront nur eine Zufahrt mit max. 10,0 m Breite zulässig.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die Berechnung der festgesetzten Traufhöhe die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnittes als Bezugspunkt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

### 2 ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 2.1 In der Grünfläche Nr. 1 ist der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten. Zwischen diesen Gehölzstreifen und allen östlichen Grundstücksgrenzen der Baufelder 1.1 und 1.2 ist ein Saum aus einheimischen Gehölzen entsprechend Artenliste anzulegen.
- 2.2 Die Grünfläche Nr. 2 ist mit einer fünfreihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen entsprechend Artenliste und Pflanzschema zu bepflanzen. Es sind mindestens 21 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in 15 m Abstand zu setzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang.
- 2.3 Die Grünfläche Nr. 3 ist analog 2.2 zu bepflanzen. Es sind mindestens 18 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in gleichem Abstand und gleicher Pflanzqualität wie 2.2 zu setzen. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Fußwegverbindungen mit einer max. Breite von 2,00 m zwischen den Baublöcken 3 und 4/5 zulässig.
- 2.4 Die Grünfläche Nr. 4 ist zu 60 % mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden 40 % sind als wiesenartige Feldrainstrukturen zu entwickeln mit zweimaliger Mahd im Jahr (Schnittzeitpunkte: 1. Mahd: nicht vor dem 15. Juni; 2. Mahd: Mitte September).  
Es sind mindestens 51 Stück Bäume in Pflanzqualität wie 2.2 zu setzen und ca. 2.000 m<sup>2</sup> einheimische Sträucher zu pflanzen (Arten entsprechend Artenliste).  
Zwischen dem östlichen Radweg und dem Flurstück 93/1 ist eine unbefestigte Zuwegung innerhalb der Grünfläche 4 zu schaffen, die eine Zufahrt zum Mast im Flurstück 93/1 zuläßt.
- 2.5 Die Grünflächen Nr. 6 sind als verbleibende Flächen der Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Mindestens 40 % der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern nach Artenliste einzugrünen.
- 2.6 In der Grünfläche 6 des Regenrückhaltebeckens 1 sind 10 Bäume und des Regenrückhaltebeckens 2 sind 20 Bäume nach Artenliste und Pflanzqualität wie unter 2.2 zu pflanzen.
- 2.7 Die Planstraßen „D“ und „E“ sind jeweils einseitig zu gleichen Teilen in varrierender Abfolge mit 15 Bäumen je Straße in Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang zu bepflanzen.

#### Artenliste:

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Roßkastanie | ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) |
| Spitz-Ahorn | ( <i>Acer platanoides</i> )       |
| Berg-Ahorn  | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )    |
| Stiel-Eiche | ( <i>Quercus robur</i> )          |
| Eberesche   | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )       |
| Mehlbeere   | ( <i>Sorbus aria</i> )            |

- 2.9 Die Bepflanzung des Radweges hat im südlichen Bereich einseitig mit 9 Bäumen im Abstand von 10 m in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang; Art: Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zu erfolgen.
- 2.10 Für alle zu erhaltenden Bäume ist bei Baumaßnahmen der Schutz entsprechend DIN 18920 und RAS-LG 4 im Kronen-, Trauf- und Wurzelbereich zu gewährleisten.
- 2.11 Die Grünflächen Nr. 7 und Nr. 8 sind als Kräuterwiese mit RSM 7.2.2. anzulegen und zu erhalten.
- 2.12 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, u.a. Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster. Das anfallende unbelastete Regenwasser von diesen

Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Mehlbeere (Sorbus aria)

- 2.9 Die Bepflanzung des Radweges hat im südlichen Bereich einseitig mit 9 Bäumen im Abstand von 10 m in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang; Art: Stiel-Eiche (Quercus robur) zu erfolgen.
- 2.10 Für alle zu erhaltenden Bäume ist bei Baumaßnahmen der Schutz entsprechend DIN 18920 und RAS-LG 4 im Kronen-, Trauf- und Wurzelbereich zu gewährleisten.
- 2.11 Die Grünflächen Nr. 7 und Nr. 8 sind als Kräuterwiese mit RSM 7.2.2 anzulegen und zu erhalten.
- 2.12 Wenig beanspruchte Verkehrs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind je nach Belastbarkeit mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, u.a. Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster. Das anfallende unbelastete Regenwasser von diesen Flächen sowie von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 2.13. Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum innerhalb einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Fläche mit versickerungsfähigen Belegen, wovon mindestens 6 m<sup>2</sup> offene Vegetationsfläche sein sollen, zu pflanzen.
3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG
- 3.1. Aufgrund des zu hohen Schallpegels (nachts) sind in einer Tiefe von 60 m von der Bundesstraße 321 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.
- 3.2. Im Baufeld 3 sind luftverunreinigende und lärmintensive Betriebe ausgeschlossen.

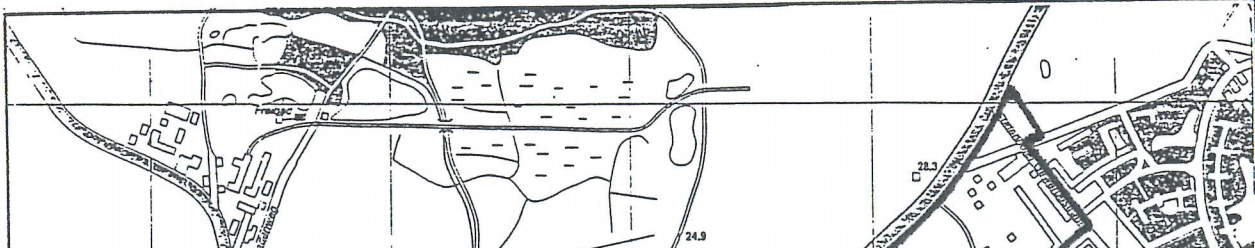
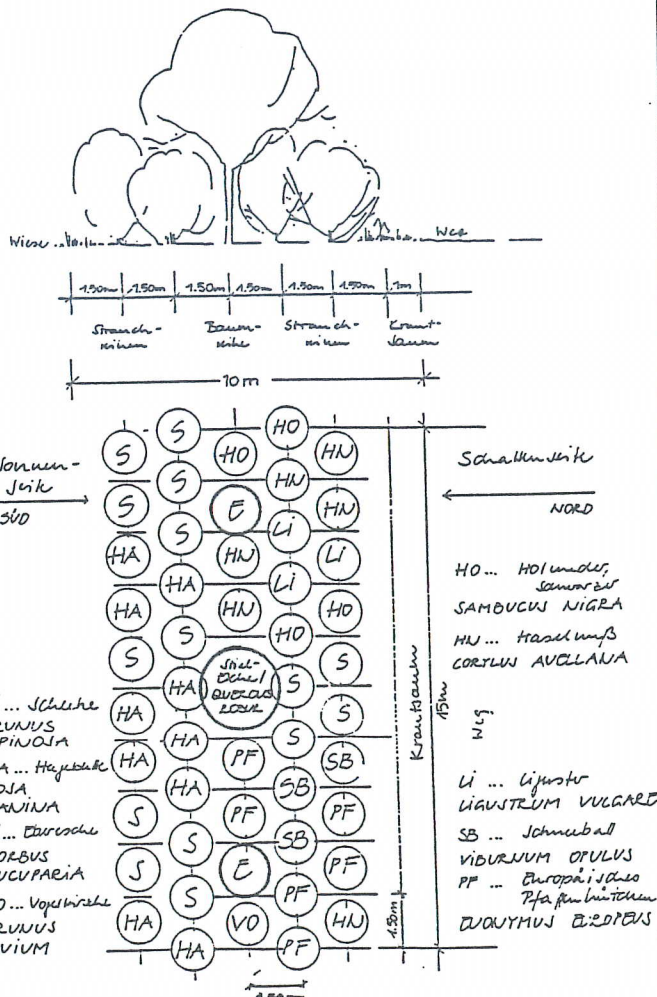
Artenliste für die Grünflächen Nr. 1, 2, 3, 4 und 6:

Bäume:

|                |                       |        |
|----------------|-----------------------|--------|
| Stiel-Eiche    | (Quercus robur)       | 40 %   |
| Birke          | (Betula pendula)      | 20 %   |
| Kiefer         | (Pinus sylvestris)    | 10 %   |
| Vogeleberesche | (Sorbus aucuparia)    | 10 %   |
| Spitz-Ahorn    | (Acer platanoides)    | 5 %    |
| Berg-Ahorn     | (Acer pseudoplatanus) | 5 %    |
| Holz-Äpfel     | (Malus domestica)     | 5 %    |
| Holz-Blume     | (Pyrus pyraster)      | } 10 % |
| Vogelkirsche   | (Prunus avium)        |        |
| Zitterpappel   | (Populus tremula)     |        |

Sträucher:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schlehe        | (Prunus spinosa)     |
| Hagebutte      | (Rosa canina)        |
| Haseinuß       | (Corylus avellana)   |
| Holunder       | (Sambucus nigra)     |
| Liguster       | (Ligustrum vulgare)  |
| Schneeball     | (Viburnum opulus)    |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Weißdorn       | (Crataegus monogyna) |
| Traubenkirsche | (Prunus padus)       |
| Brombeere      | (Rubus fruticosus)   |

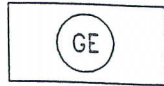


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO



Gewerbegebiet (Paragr. 8 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Pgraph 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl GRZ  
1,2 Geschoßflächenzahl GFZ  
10 m Traufhöhe TH

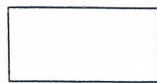
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. Paragr. 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
----- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 25 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Gasreglerstation



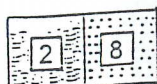
Trafostation



Abwasserpumpwerk

### GRÜNFLÄCHEN

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

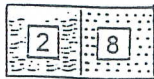


öffentliche / private Grünfläche

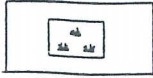


Wiese

PLANUNGEN. NUTZUNGSREGELUNGEN. MASSNAHMEN UND



öffentliche / private Grünfläche



Wiese

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

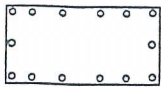
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung



Bäume



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

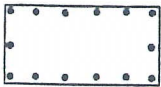
Anpflanzen



Bäume



Sträucher



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung

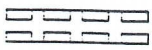


Bäume

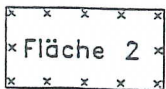


Sträucher

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(Paragr. 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Fläche 9\* = bereits sanierte Fläche



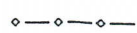
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

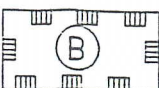
(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)



oberirdische Hauptversorgungsleitungen



unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

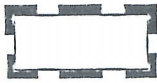


Geschützter Biotop  
nach Paragr. 2 NatSchG M-V



(Paragr. 9 Abs. 5 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche 9\* = bereits sanierte Fläche



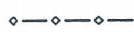
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

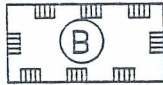
(Paragr. 9 Abs. 6 BauGB)



oberirdische Hauptversorgungsleitungen



unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Geschützter Biotop  
nach Paragr. 2 NatSchG M-V

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III  
des Wasserwerkes Hagenow

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Baublocknummer



Nummer der Grünfläche



abzunehmender Baum



vorhandene Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



geplante Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



künftig fortfallende Flurstücksgrenze



Höhenpunkt



vorhandene Gebäude



abzubrechende Gebäude

3.0

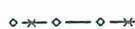
Bemaßung (in m )



Böschung



Graben



zu beseitigende Leitung

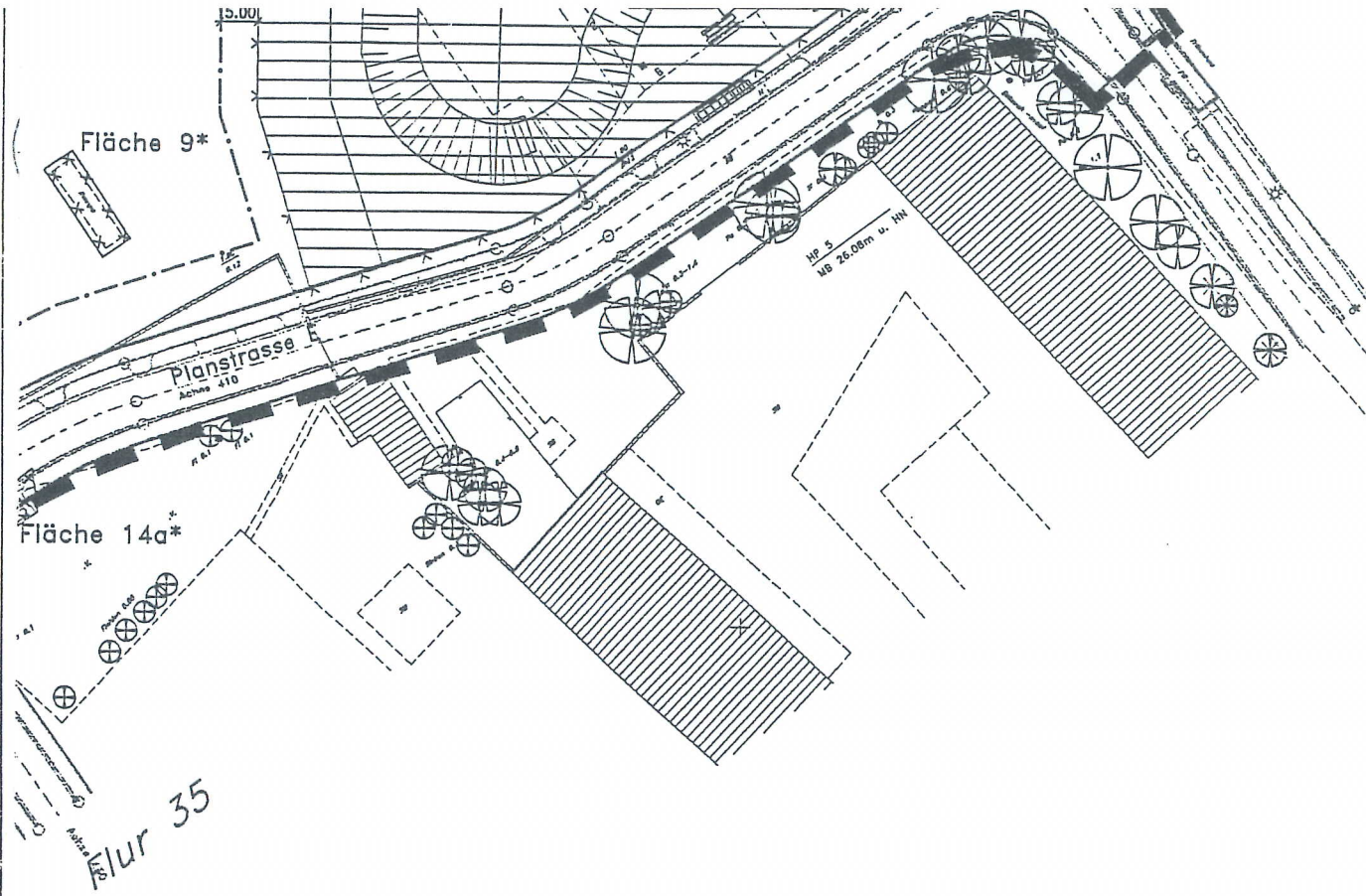


Mast

Grundflächenzahl  $\frac{GRZ}{TH}$  |  $\frac{GFZ}{o}$  Geschosflächenzahl  
Traufhöhe | o Bauweise



zu errichtender Zaun



STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 100

rt werden, ist  
wigslust zu  
lesantes für  
L  
rtümer sowie  
inf Werktage  
ndesamt für  
verbindlich  
lesantes für  
auftretende  
ien. Dadurch  
eschein und  
lagenow und  
erhalb eines  
er jeweiligen

