

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 – 3 sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze sind nur zulässig, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und nicht größer als 5 000 m<sup>2</sup> sind.

1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK}$ tags und nachts			
Teilflächenbezeichnung	Teilflächengröße in m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ , tags dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ , nachts dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	29 000	60	60
GE 2	135 265	65	50
GE 3	73 975	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.3 Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A (300° - 277°) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor A		
Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags	nachts
GE 1	0	0
GE 2	0	5
GE 3	0	10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist. Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (ETRS/89 UTM Zone 33N EPSG-Code: 25833) anzugeben: X 33250405,00, Y 5972040,00.

1.4 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den festgesetzten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.5 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.6 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Davon Abweichend können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
- 1.7 Für die festgesetzte Firsthöhe in den GE wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
- 1.8 Büro- und Sozialgebäude mit einer Grundfläche über 100 m<sup>2</sup>, mit Ausnahme von (Lager-)Hallen und gastronomischen Einrichtungen, sind zwingend mehrgeschossig zu errichten.
- 1.9 Funkantennen mit einer Höhe von mehr als 25 m können gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.10 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken generell nur um maximal +/-2,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Entstehende Geländeversätze sind mit Böschungen mit einer maximalen Steigung von 1:3 oder mit Stützmauern abzufangen. Böschungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
- 1.11 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 1 dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal +/- 3,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO) gemäß Teil A des Bebauungsplanes. Entstehende Geländeversätze sind mit Böschungen mit einer maximalen Steigung von 1:3 oder mit Stützmauern abzufangen. Böschungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
- 1.12 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen 2 dürfen die vorhandenen Geländehöhen nur um maximal - 3,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO) gemäß Teil A des Bebauungsplanes. Entstehende Geländeversätze sind mit Böschungen mit einer maximalen Steigung von 1:3 oder mit Stützmauern abzufangen. Böschungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten.
- 1.13 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für die Gewerbegebiete gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

- 3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)  
Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ebenerdig angelegten Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf 20 Stellplätze je angefangenem Hektar zu begrenzen. Darüber hinaus sind private Pkw-Stellplätze als Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser zu errichten.
- 4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 14 BauNVO § 31 StrWG – MV)
  - 4.1 Entlang der Landesstraße L03 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).
  - 4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- 5. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
In den festgesetzten Gewerbegebieten sind aufgrund der Trinkwasserschutzzonen III A und III B nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Ggf. notwendige Ausnahme genehmigungen sind vom Betreiber einzuholen.
- 6. Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bis auf den natürlichen Abfluss von 1,2 l/(s\*ha) zu drosseln. Der gedrosselte Abfluss ist in die Regenwasserkanalisation zu leiten.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)
  - 7.1 KM 1: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Die Anlage der Feldhecke ist nach den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 (HzE 2018), Maßnahme 2.21 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:  
Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzabstand für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecke beträgt 7,0 m. Dabei ist beidseitig ein Saum von 2,0 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebig; Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutz-

einrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2-malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten.

- 7.2 KM 2: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Naturnahe Wiese“ ist eine extensive Mähwiese mit Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage der Mähwiese ist nach den Vorgaben der HzE (2018) Maßnahme 2.31 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten: Die Mähwiese ist mit einer Mindestfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auszuführen. Es erfolgt dauerhaft kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Die Mähwiese wird nicht umgebrochen oder nachgesäht. Die Mahd der Wiese erfolgt nach dem 1. September, das Mähgut ist abzuführen. Zur Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd sind in den ersten Jahren zwei Mahden zwischen dem 1. Juli und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes zulässig. Maßnahmen zur Entfernung von vermehrt auftretendem Jakobskreuzkraut oder anderer Problempflanzen sind mit der uNB abzustimmen.

Es ist den Vorgaben des auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes zu folgen, der dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist.

- 7.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten und mit mindestens 5 standortgerechten Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Parkanlage ist mit parküblichem Mobiliar (bspw. Bänke, Tische, Sportgeräte) und notwendigen, wassergebundenen Wegen auszugestalten. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Das Anpflanzen der mindestens 5 Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern:

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften

- 7.4 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

- 7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist ein Blühstreifen mit gebietsheimischem, standortgerechtem Wildblumen-Saatgut anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd des Blühstreifens erfolgt in zwei Mahdzeiträumen. Der 1. Mahdzeitraum wird für Ende Juni, der zweite Mahdzeitraum für Ende August festgesetzt. Das Mähgut ist abzuführen. Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der für die Erschließung benötigten Abschnitte, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 7.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Landschaftsrasen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- 7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Zäsurgrün“ ist eine Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.8 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Gemarkungshecke“ ist die vorhandene Hecke entlang des Wirtschaftsweges in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 7.9 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3 000 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig, Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken. Ausnahmen sind nur für gastronomische Betriebe zulässig und müssen durch die Gemeinde genehmigt werden.
- 7.10 Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je angefangener 2 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.11 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die Ausgestaltung der Freiflächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

## **8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 8.1 Sämtliche Bauarbeiten haben zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten, außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von geeigneten Vergrämungsmaßnahmen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.
- 8.2 Die Fällung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes hat zur Vermeidung baubedingter Tötungen, außerhalb des Zeitraumes vom 28.02. bis 01.11. eines Jahres zu erfolgen. Zusätzlich sind die zu fällenden Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich.
- 8.3 Um den Verlust vorkommender Feldlerchen Bruthabitate durch die Überplanung der Intensivackerfläche auszugleichen, ist im Südwesten des Plangebietes auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Mähwiese ist gemäß der Kompensationsmaßnahme 3 (Festsetzung 6.3) anzulegen.

## **9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

- 9.1 Alle Hauptdachflächen innerhalb des Plangebietes ab einer Gesamtfläche von über 100 m<sup>2</sup> sind auf mind. 70 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der

Sonnenenergie auszustatten. Notwendige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung sind davon ausgenommen. Eine Kombination von Gründächern mit aufgeständerten Anlagen ist zulässig.

9.2 Windenergieanlagen bis zu einer Nabenhöhe von 25 m sind als Nebenanlagen generell zulässig.

9.3 Dachaufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 5,0 m überschreiten.

## **10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

10.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich 1 sind keine Lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 zulässig.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 1 sind Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

10.2 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich 2 mit Beurteilungspegel  $L_r > 65$  dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 65 dB(A) tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r \leq 65$  dB(A) eingehalten ist.

10.3 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

10.4 Von den in den Beiplänen Nr. 1 und 2 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in den Beiplänen dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 01.08.2023 (Gutachten 2227.22152023 G/V).

10.5 Innerhalb des gesamten Bebauungsplanes ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

## **11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

11.1 Dachflächen mit einer zusammenhängenden Größe über 10 m<sup>2</sup>, die nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen oder durch Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung genutzt werden, sind als Gründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0° - 10°.

11.3 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig.

11.4 Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.

11.5 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind alle 20 m gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Ausnahmen sind nur für Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Ausnahmen müssen durch die Gemeinde genehmigt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig.

11.6 Stark reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

11.7 Photovoltaik-Fassaden sind an südlichen Außenwänden unzulässig.

11.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig, ausgenommen hiervon sind betriebsnotwendige Hinweissysteme mit z.B. Monitoren. Die Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit obliegt der planenden Gemeinde.

11.9 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

