

Stadt Waren (Müritz) - Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B108“

Landkreis Müritz

Für das Gebiet nördlich des bebauten Gebietes der Stadt Waren (Müritz) an der Teterower Straße. Es wird im Süden durch die Flurstücke 19/3, 20/4, 21/3, 21/5, 21/6 und 21/7 (alle Flur 15), im Osten durch die Bundesstraße 108, im Norden durch die geplante Umgehungsstraße und im Westen durch die Bahnlinie Berlin-Rostock begrenzt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S.690) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 16.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B108“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Planzeichnung (Teil A) M. 1:1.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEE Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ 1,6 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK bis 7,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK 5,0 bis 7,0 m Oberkante baulicher Anlagen als von-Bis-Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

DN 0 bis 15° zulässige Dachneigung als von-Bis-Maß (§ 86 LBauo M-V)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) hier: Regenwasserüberflussspeicher

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers sowie Geh- und Fahrbereiche für den Bewirtschaftler der Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 c BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmpegelbereich III

LPB III

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigungen innerhalb eines Baugebietes (§ 86 LBauo M-V)

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier oberirdisch

vorhandene Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier unterirdisch

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Anbaufreiheit gem. Bundesfernstraßengesetz

Darstellung ohne Normcharakter

bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Nummer

Höhenlinie mit Maß

Böschungen

vorhandener Baum

Pflanzenliste

1. Großkronige Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Betula pendula - Sandbirke

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Ulmus laevis - Flatterulme

2. Kleinkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus monogyna - Weißdorn

Crataegus oxyacantha - Ziegelfrüher Weißdorn

Malus communis - Wildbirne

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus mahaleb - Steirwechel

Prunus padus - Traubenkirsche

Prunus communis - Wildrose

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix alba - Silberweide

Salix fragilis - Bruchweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis - Eibere

Ulmus minor - Feldulme

3. Sträucher

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne

Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze

Cornus mas - Hartweigele

Cornus sanguinea - Hartweigele

Crataegus monogyna - Weißdorn

Crataegus oxyacantha - Ziegelfrüher Weißdorn

Malus communis - Wildbirne

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus mahaleb - Steirwechel

Prunus padus - Traubenkirsche

Prunus communis - Wildrose

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix alba - Silberweide

Salix fragilis - Bruchweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis - Eibere

Ulmus minor - Feldulme

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Zulässigkeiten entsprechend dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO, ausgenommen Gewerbebetriebe, die durch ihre Immissionen die vorhandenen Wohnnutzungen städtischer Planungsbereiche wesentlich stören können
- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschosfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Eine Überschränkung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großformatig sind, eine Überschränkung erfordert
- Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überbaute vorhandene mittlere natürliche Geländeoberfläche. Als vorhandene natürliche Geländeoberfläche gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung
- Ausnahmsweise sind Überschränkungen bis 10 Höhe zulässig, wenn die betreffenden Anlagen Produktions- bzw. Lagerhallen sind und die größere Höhe aus betriebstechnologischen Zwängen heraus erforderlich ist
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche unter Punkt 1.4 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Gehwege entlang von Straßen sind mit wasserdurchlässigen Cko-Beton-Plaster herzustellen
- Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über Straßeneinfälle dem Regenrückhaltebecken zuzuführen
- Zur Sammlung von belastetem Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken als Standgewässer mit einem Überlauf für Regen anzulegen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das Regenrückhaltebecken mit einer Mindesttiefe von 1,25 m ist gegen Grundwasser durch naturnahe Materialien (Ton, Lehm) abzuschließen und erhält durch entsprechende Modellierung des Bodens und der Uferbereiche verschiedene Pflanzensorten (Flachwasserbereich und Sumpfböden) mit Schilf und Großseggenriede > 2 bis 3 m
- Entlang der geplanten Umgehungsstraße sowie der B 108 ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten
- Entlang der westlichen Bahntrasse ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als siebenreihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser einseitig 1 m breit - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngebäude sind auf der jeweils vordominanten Seite der Bundesstraße abgewandt anzuordnen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Haupterschließungsstraße B ist ein 12 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen als dreireihige, mehrlagige Feldhecke mit Krautsum - dieser bestehend jeweils aus zwei - gemäß Pflanzliste anzulegen. Alle 25 m ist ein Überhälter (Baum 2. Ordnung) und alle 100 m ein Hochstamm (Baum 1. Ordnung) zu pflanzen. Die Pflanzanordnung ist flächendeckend im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Anforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten. Der Mischungsanteil von Esabere, Filzrose, Weinstock, Brombeere, Reifweide und Wildapfel zu 5 % je 50 m Länge ist einzuhalten. Ein 6 m breiter anschließender Schutzstreifen ist als Sukzessionsstreifen mit einer eingebundenen 3 m breiten Pflegezone zu belassen
- An Fassaden und Dächern sind in geeigneten Bereichen je Baugrundstück mindestens 2 Nistplätze für Schwalben vorzusehen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen sind entsprechend der Nutzung folgende resultierende, bewertete Schalldämmmaß (erf.r.w.e) an den Außenbauteilen herzustellen:
 - LPB I: Wohnräume u.ä. 30 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB II: Wohnräume u.ä. 32 dB Büroräume u.ä. 30 dB
 - LPB IV: Wohnräume u.ä. 40 dB Büroräume u.ä. 35 dB
- Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer sind in ausreichender Nachtruhe und ausreichender Frischluftzufuhr mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Schlafraumfenster der an der Bahnlinie bzw. an der Bundesstraße gelegenen Wohngeb