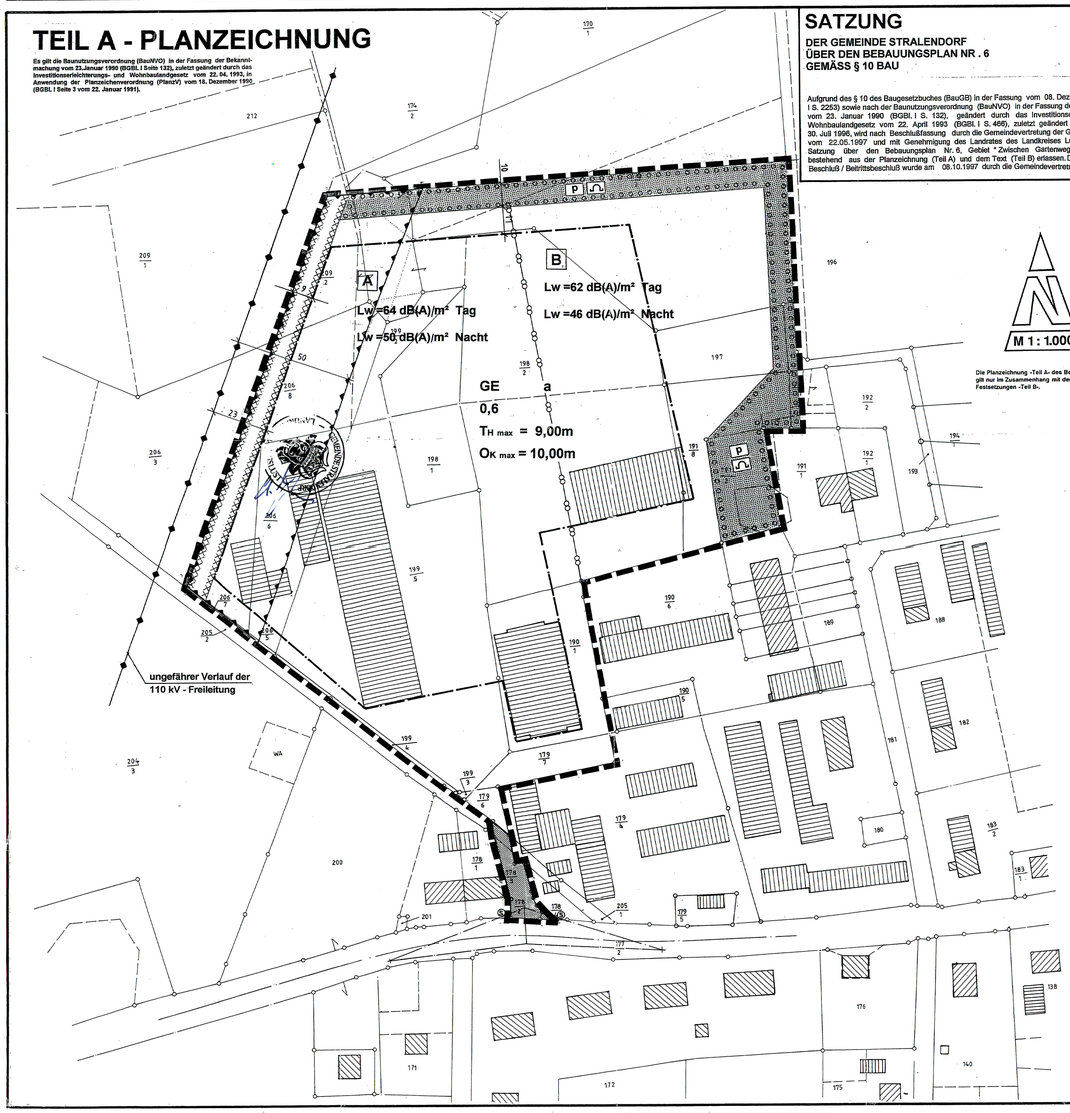
SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GARTENWEG UND LINDENWEG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

SATZUNG

DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR . 6 GEMÄSS § 10 BAU

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stralendorf vom 22.05.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, Gebiet " Zwischen Gartenweg und Lindenweg ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Der satzungsändernde Beschluß / Beitrittsbeschluß wurde am 08.10.1997 durch die Gemeindevertretung gefaßt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9 (1) 1 BauGB**
GE	Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	**§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO**
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	
$TH_{max.}$= 9,00m	Traufhöhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
$OK_{max.}$= 10,00 m	Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß	
	BAUWEISE	**§ 9 (1) 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO**
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	**§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien	
	GRÜNFLÄCHEN	**§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Schutzgrün	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	**§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen , bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Sicherheitsbereich an Hochspannungsfreileitungen)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - unterschiedlicher maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel - Lw max. tags/nachts in dB(A)/m² in Verbindung mit Teil B Text	§ 16 (5) BauNVO § 1 (4) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes Nr. 6 der Gemeinde Stralendorf	§ 9 (7) BauGB
S	**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)**	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetes i.V. mit Text - Teil B, I.1.2	§ 9 (1) 24 BauGB § 9 (6) BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	BESTAND	
	Flurstücksgrenze	
199/5	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	Graben	
	Freileitungstrasse, z.B. 110 kV	
	PLANUNG	
23	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
A	Bezeichnung der Teilflächen	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 DER GEMEINDE STRALENDORF FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENWEG UND GARTENWEG (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes werden als Gewerbegebiet gem.§ 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nur außerhalb eines Abstandes von 50m zur Freileitungstrasse allgemein zulässig.

1.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise nur zulässig, 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 Betriebes steht (Handwerkshandel).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird bei Höhenangaben die absolute Höhenlage von 55,00m über HN zugrunde gelegt.

3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung unabdinglich sind.

4. SICHERHEITSBEREICH ZUR FREILEITUNG (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

4.1 Der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsfreileitungstrasse ist für die 110 kV - Freileitung mit ± 23 m dargestellt.

4.2 Innerhalb umgrenzter Fläche, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsbereiche an Hochspannungsfreileitungen), ist vor Errichtung von baulichen Anlagen, Verkehrs-, Leitungs-, Spiel- und Freizeitanlagen der Nachweis zu erbringen, daß die vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Bei jeglicher Bauttätigkeit in der Nähe von 110 kV-Freileitungen ist gemäß DIN VDE 0210 grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m bei Außentemperaturen von + 40 °C zu den Leiterseilen einzuhalten. Desgleichen gilt für Bauwerke neben der Leitungstrasse der Mindestabstand 3 m zum maximal ausgeschwungenen Leiterseil. Für Gebäude unterhalb der Leitung gelten in Abhängigkeit von der Dachneigung folgende Werte:
Dachneigung ≤ 15° - 5 m Abstand
Dachneigung > 15° - 3 m Abstand
Abstand zwischen Leiter und Antennen- oder Blitzschutzanlagen 3 m.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

2. STELLPLÄTZE

Die für den Bedarf aus dem Gewerbegebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

3. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN

Parkplätze, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie Lagerflächen, die nicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) auszubilden.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 20 sowie § 9 (1) 25a und 25b BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

1. ANPFLANZGEBOTE

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.. Es sind insbesondere folgende Gehölzarten zu verwenden: Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Cerasus avium), Feld-Ahorn (Acer campestre) und Stiel-Eiche (Quercus robur). An Grabenrändern sind Weiden (Salix spec.), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior) zu pflanzen.
Für die Pflanzung der Gehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Heister 2 x verpflanzt, 200-250 cm
Sträucher verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 40 - 60 cm.
Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zu verwenden. Der jeweilige Randabstand des Schutzgrüns mit einer Mindestbreite von 10,00m nach außen ist mit 1,50 m zu bemessen und als Krautsaum auszubilden. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

IV. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

1. SCHUTZ VON NUTZUNGEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHS VOR GEWERBLICHEM LÄRM

1.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Gewerbefläche innerhalb des B-Plangebietes wird im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr.2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden folgende ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W'' in dB(A) je m² festgesetzt.

Teilfläche A: L_W'' = 64 / 50 dB (A) pro m² Tag / Nacht
Teilfläche B: L_W'' = 62 / 46 dB (A) pro m² Tag / Nacht

1.2 Nachweisverfahren

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720.

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

VI. HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

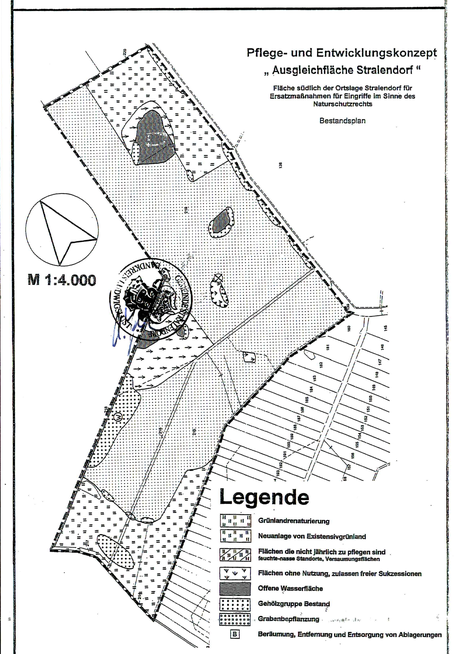
Um erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.
Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

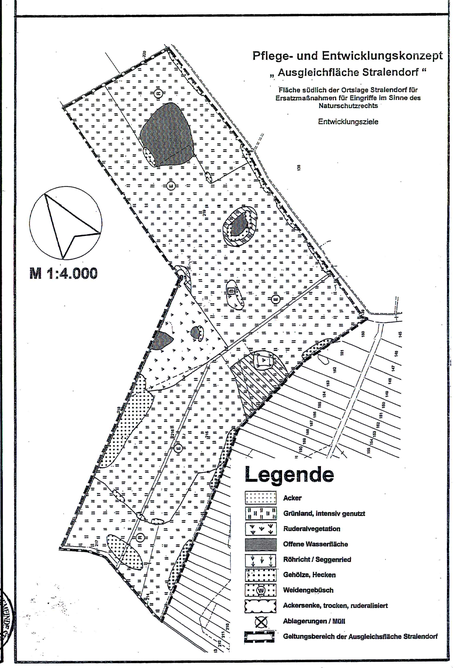
2. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

2.1 Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der von der Gemeinde dafür vorgesehenen Sammelausgleichsfläche südlich von Stralendorf eine Fläche von 1,34ha um eine Wertstufe bzw. eine kleineres (größeres) Fläche um eine entsprechend höhere (niedrigere) Wertstufe aufzuwerten und unter naturschutzfachlichem Aspekt gemäß Zielsetzungen für die Pflege der Ausgleichsfläche zu entwickeln. Die Maßnahme ist auf Teilen der Flurstücke 215, 216, 218 bzw. 219 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf auszuführen.

2.2 Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

2.3 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes und je nach Erschließungsfortgang bzw. Baufertigung durchzuführen.





VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.01.1997 bis 07.02.1997 erfolgt.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht gesondert durchgeführt worden. Vorstellungen fanden auf öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung statt.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.1997 bis zum 07.04.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 05.03.1997 bis zum 21.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Stralendorf, den 20.05.1997 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den ..... (Stempel) ..... im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stralendorf, den 11.06.1997 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.05.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.1997 gebilligt.

   Stralendorf, den 11.06.1997 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom 18.09.1997 Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Stralendorf, den 18.5.1998 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.10.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom ..... Az.: ..... bestätigt.

    Stralendorf, den 15.06.98 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Stralendorf, den 15.06.98 (Siegel) Bürgermeister

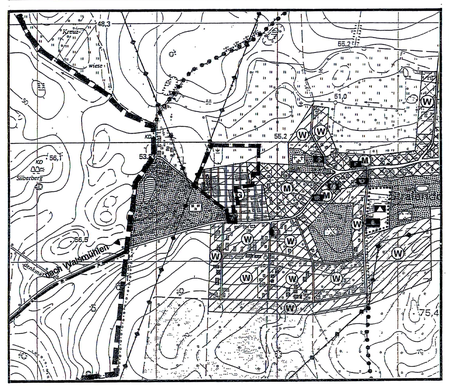
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.06.98 in Stralendorf ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.06.98 in Kraft getreten.

    Stralendorf, den 15.06.98 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GARTENWEG UND LINDENWEG

Gebiet wird begrenzt:
- **im Norden** durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weidenflächen,
- **im Osten** durch gewerblich genutzte Flächen bzw. Gemischte Bauflächen am Lindenweg,
- **im Süden** durch die Dorfstraße,
- **im Westen** durch landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weidenflächen



SATZUNG

Planungsstand : 08.05.1997