BEBAUUNGSPLAN NR. 3, FÜR DEN BEREICH
"Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleniederung"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1: 500

Planzeichenerklärung

Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

A. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   GEe — eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 BauNVO)

   II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. **Bauweisen; Baugrenzen**

   FH max. — max. Firsthöhe

   Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)**

   Straßenverkehrsflächen

   Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   pW — Zweckbestimmung: privater Weg

5. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) BauGB)**

   Zweckbestimmung: Abwasser

6. **Grünflächen**

   private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

7. **Flächen für die Landwirtschaft**

   Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) BauGB)

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

   Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)

   ÖA1 — Numerierung der Ausgleichsflächen

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

   Anpflanzen:

   Bäume

   Sträucher

9. Sonstige Planzeichen

   Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

   G.F.L.x.G.L. — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) (Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungstrassenträger)

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

   Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

Darstellung ohne Normcharakter:

41/1 — Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

55,0 m — Bemaßung

Grenze des Naturschutzgebietes "Schaaleniederung zwischen Zahrensdorf und Blücher" gemäß § 9 (6) BauGB

TEXT (TEIL B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

A) Art der baulichen Nutzung

1. Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiet nur folgende Nutzungen zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden:

   Zulässig sind:
   a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

   Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Es wird festgesetzt, dass in dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zugelassen werden, die keiner Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen.

B) Schallschutz

3. Nach § 1 (4) BauNVO sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren Lärmimmission die in der folgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) Lw" nicht überschreiten:

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Fläche	IFSP [dB(A)/qm]	
		Tag	Nacht
1	Gesamtes Baufeld GEe	63	48

   Es ist für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien, die Einhaltung der nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) Lw", bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes, nachweist.

4. Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Schallschutzmaßnahmen - erfüllt werden, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft, nach sich zu ziehen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung ÖA1 und ÖA2 wird die Anpflanzung die Pflege und der dauerhafte Erhalt folgender Maßnahmen festgesetzt:

   ÖA1: Pflanzung von Sträuchern der Größe 80 - 100, 2 x verpflanzt der Artenauswahl Schlehdorn, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, frühblühende Traubenkirsche, Flieder (nur 5 % Anteil), Hundsrose und Felsenbirne. Die Pflanzung erfolgt 4-reihig, auf Lücke, Pflanzabstand 1 m, Brachesaum > 5 m.

   ÖA2: Pflanzung von Sträuchern gemäß ÖA1 und Bäumen (Größe 12/14). Für Sträucher gilt die Artenauswahl nach ÖA1, für Bäume die Artenauswahl Feldahorn, Salweide, Grauweide, Stieleiche, Wildbirne und Wildkirsche, Brachesaum > 5 m.

2. Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Sträuchern der Artenauswahl Flieder, Felsenbirne, Traubenkirsche, Weißdorn und Hundsrose festgesetzt. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100.

3. Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Solitärsträuchern der Artenauswahl Felsenbirne, Feldahorn oder Hainbuche festgesetzt. Die Solitärsträucher haben die Größe 3 x v, 175 - 200.

4. Die Maßnahmen ÖA1 und ÖA2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

5. Für alle Pflanzmaßnahmen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren sicherzustellen.

Satzung der Gemeinde Neu Gülze über den Bebauungsplan Nr. 3, für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleniederung"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze vom 23.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut/östlich Flugplatz/westlich Schaaleniederung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut/östlich Flugplatz/westlich Schaaleniederung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand am 03.06.2004 durch eine Informationsveranstaltung statt. Die Veranstaltung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Der Satzungsentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2004 bis zum 25.10.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2004 und 20.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Für die Verfahrensvermerke 1 bis 5:

   Neu Gülze, den 22.03.2005 ..... Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 4.6.2005 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 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden!

   Ludwigslust, den 4.10.2005 ..... (Ort, Datum) (Siegel, Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2004 und am 23.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 23.11.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.2004 gebilligt.

   Für die Verfahrensvermerke 7 bis 8:

   Neu Gülze, den 22.3.2005 ..... Bürgermeister

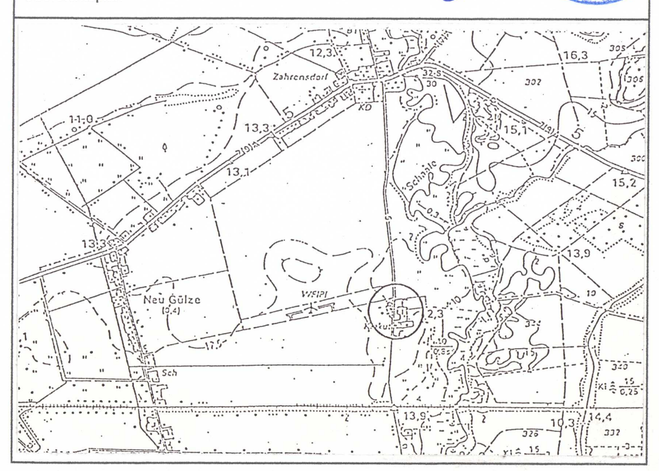
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 9.6.2005 mit AZ: 610105-078 vom Landrat des Kreises Ludwigslust genehmigt.

   Neu Gülze, den 30.06.2005 ..... Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.06.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.06.05 in Kraft getreten.

    Neu Gülze, den 15.09.2006 ..... Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE NEU GÜLZE ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 3, FÜR DEN BEREICH "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleniederung"

Planzeichnung

LANDKREIS LUDWIGSLUST - GEMEINDE NEU GÜLZE -

Maßstab: 1 : 500 — 23. November 2004