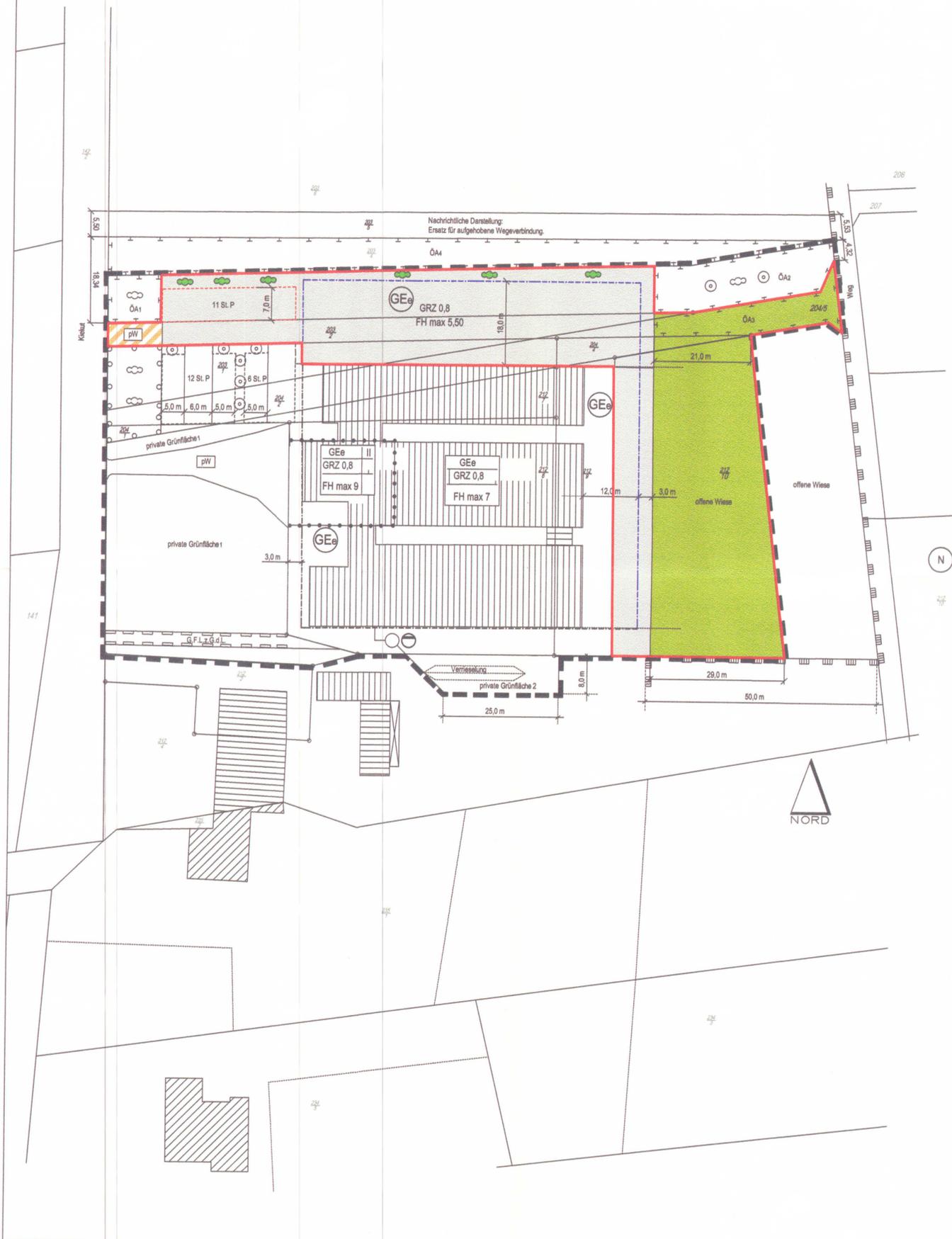


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE NEU GÜLZE FÜR DEN BEREICH "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab: 1: 500



Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung"

Planzeichenerklärung

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

Das Planänderungsverfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweisen; Baugrenzen**
 FH max. max. Firsthöhe, Bezugspunkt "mittlere Fahrbahnhöhe der Straße Kiekut".
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: privater Weg
- Grünflächen**
 private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)
 ÖA3 Numerierung der Ausgleichsflächen
 Anpflanzen:
 Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Hinweise, nachrichtliche Übernahme und Darstellung ohne Normcharakter

- Darstellung ohne Normcharakter:
- Flurstücksnummern
 - vorhandene Bebauung
 - Flurstücksgrenze
 - Bemaßung
 - Grenze des Naturschutzgebietes "Schaaleneriederung" gemäß § 9 (6) BauGB

Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 3

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) BauGB)**
 Zweckbestimmung: Abwasser
- Flächen für die Landwirtschaft**
 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 Anpflanzen:
 Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

TEXT (TEIL B) für den Geltungsbereich der 1. Änderung

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:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee 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
	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 Schalleistungspegel (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 ausgewiesene Fläche mit der Kennzeichnung ÖA3 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 ÖA3: Entsiegeln der Wegeflächen. Brechsand-Splitt-Gemisch und Schotterunterbau abtragen. Fläche mit Bodenaushub der Ackerfläche füllen. Dem Bodenaushub 50 % Sand beimischen. Fläche als trockenes Offenbodenbiotop entwickeln.

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

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

4. Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen

Auf den gekennzeichneten Flächen des Flurstückes 203/4, die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzen, werden folgende Ersatzmaßnahmen umgesetzt:

- keine ackerbauliche Nutzung,
- Offenbodenfläche der Sukzession überlassen,
- Mahd alle drei Jahre, um Verbuschung zu verhindern.
- Bei Pflanzungen ist eine Freiraum mit Gefälle 1:20 zum Flugplatzgelände und zur Anflugschneise einzuhalten.

Die Fläche wird durch Grundbucheintrag oder Eintrag in das Baualtenverzeichnis als Fläche für Ersatzmaßnahmen gesichert.

Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der am 15.05.2007 gültigen Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. Mai 2007 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neu Gülze für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt. Das Verfahren erfolgte gemäß § 13 (1) Satz 1 BauGB.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Öffentlichkeit wurde informiert, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.
- ~~Die Durchföhrung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet.~~
am 14.11.2006 durchgeführt
- Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die betroffene Öffentlichkeit sind mit Schreiben vom 13.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 13. März 2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Satzungsentwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2007 bis zum 30.04.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu protokoll geltend gemacht werden können und dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Für die Verfahrensvermerke 1 bis 5:
 Neu Gülze, den 21.05.2007
- Der katastermäßige Bestand am 21.05.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte der Vorbehal, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden!
 Neu Gülze, den 21.05.2007



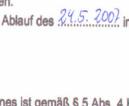
Bürgermeister



Bürgermeister



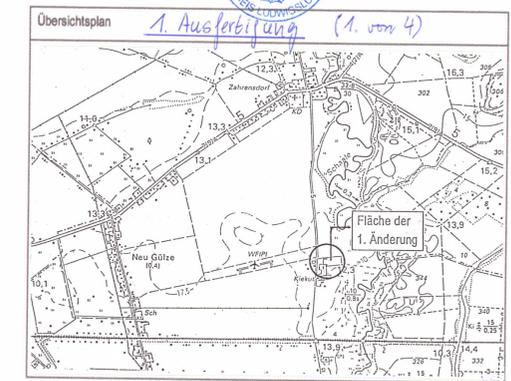
Bürgermeister



Bürgermeister



Bürgermeister



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE NEU GÜLZE FÜR DEN BEREICH "Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz / westlich Schaaleneriederung"

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
 LANDKREIS LUDWIGSLUST - GEMEINDE NEU GÜLZE -

Maßstab: 1: 500

15. Mai 2007