BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE LALENDORF *I.D. FASSUNG D. 2. ÄNDERUNG*

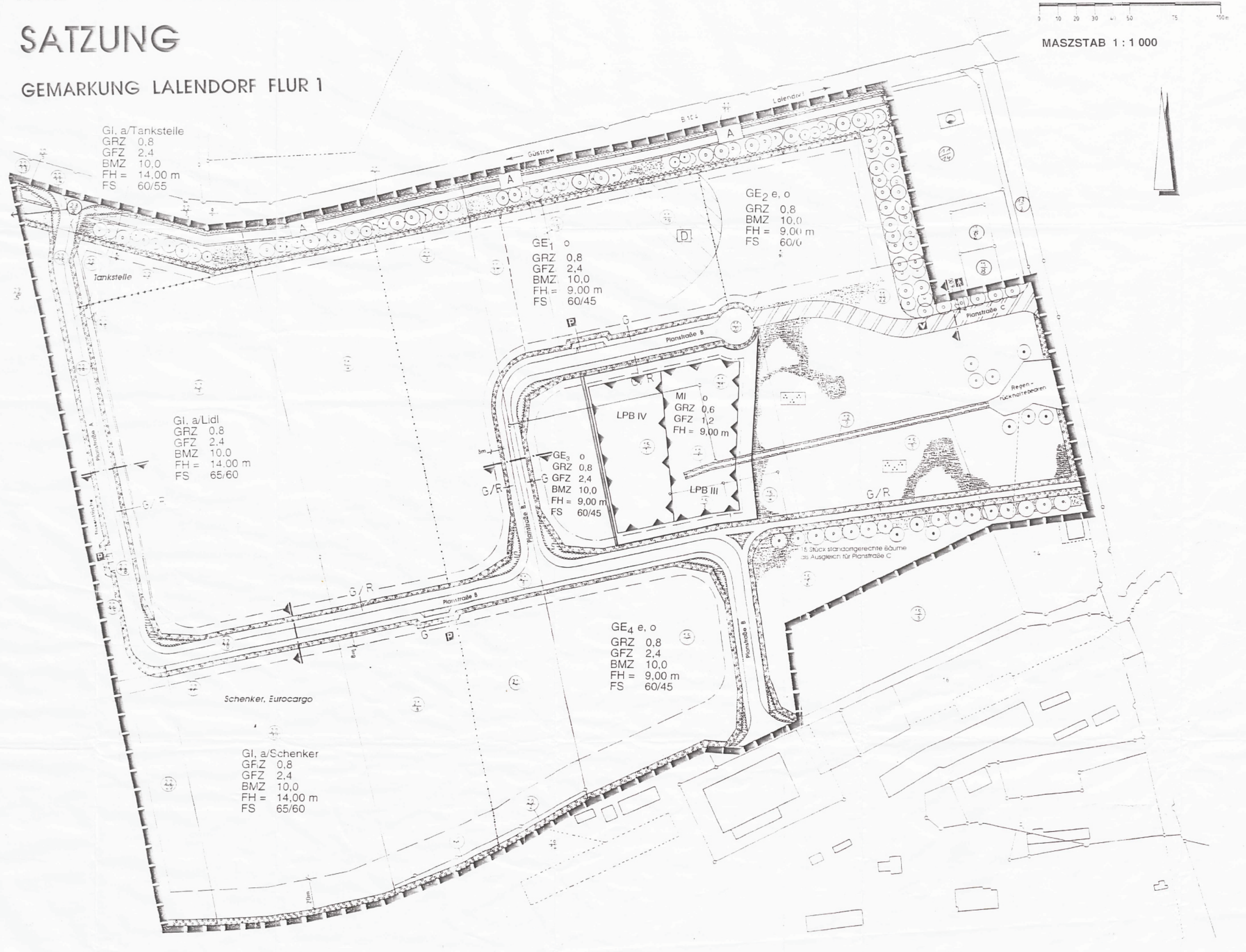
SATZUNG TEIL A UND TEIL B DER GEMEINDE LALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

TEIL - A - PLANZEICHNUNG

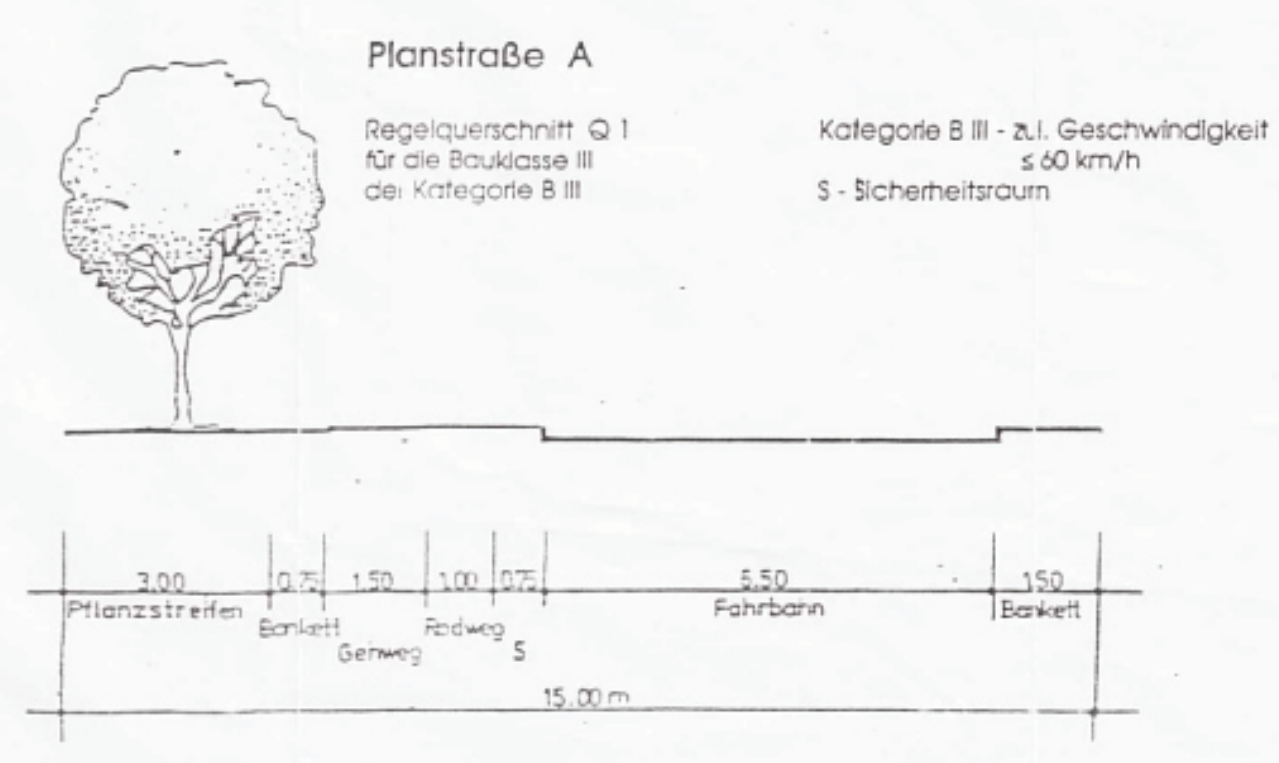
SATZUNG

GEMARKUNG LALENDORF FLUR 1

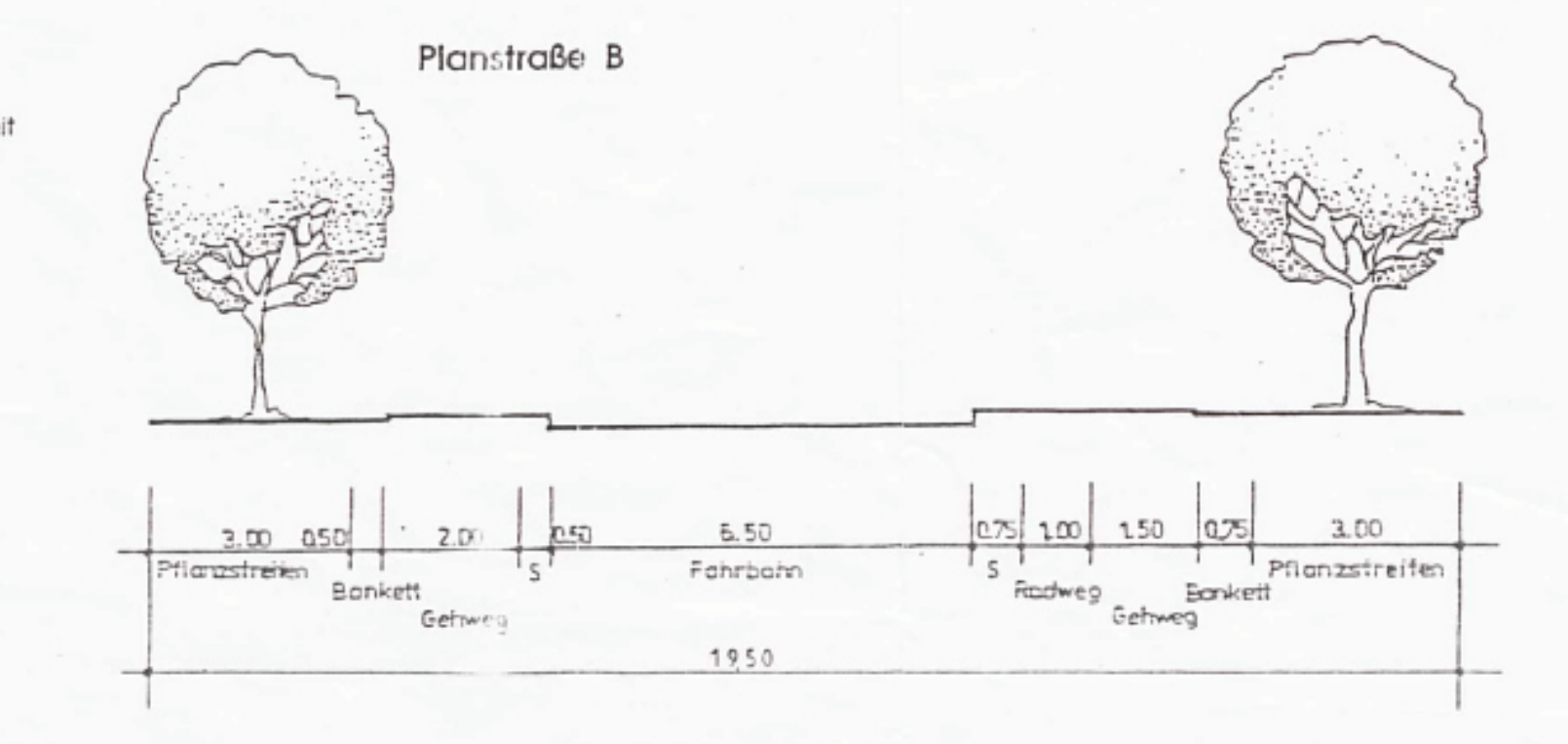
MASZSTAB 1 : 1 000



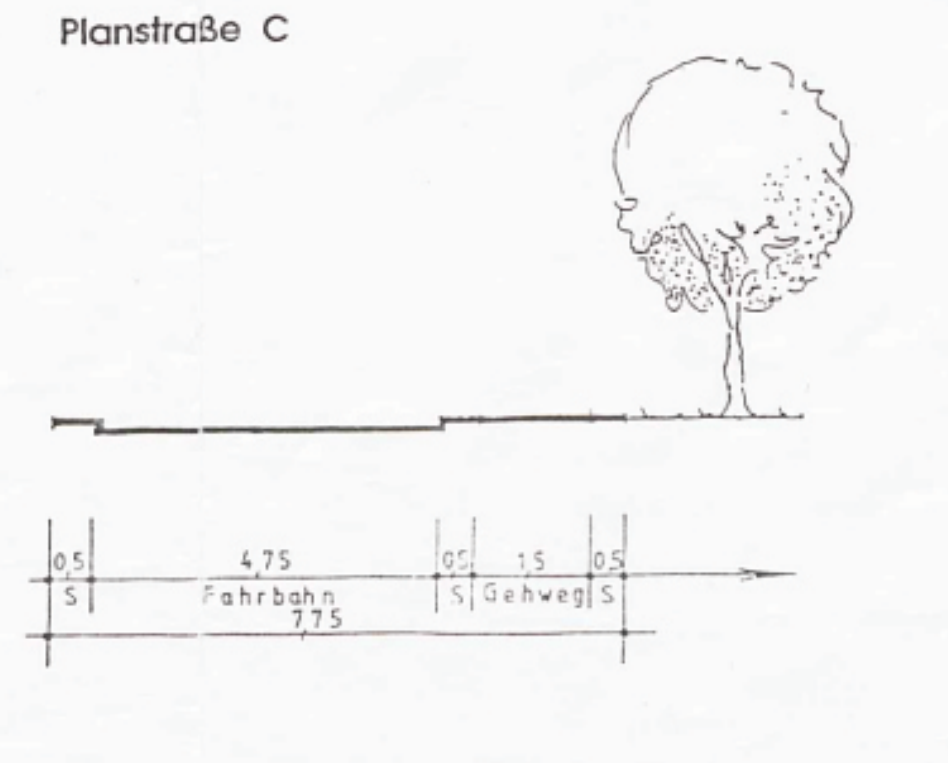
Planstraße A


Regelquerschnitt Q 1 für die Bauklasse III der Kategorie B III
Kategorie B III - zul. Geschwindigkeit ≤ 60 km/h
S - Sicherheitsraum
3.00
0.75
1.50
1.00
0.75
5.50
1.50
Pflanzstreifen
Bankett
Gehweg
Radweg
S
Fahrbahn
Bankett
15.00 m

Planstraße B



Planstraße C



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE e	*Eingeschränktes Gewerbegebiet*	
GE_2e	*Eingeschränktes Gewerbegebiet*	
GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 Bau NVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl	§ 16 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 16 BauNVO
FH	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	§ 16 BauNVO
FS 60/45	Flächenbezogener Schalleistungspegel höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche dB (A) Tagwert 6 - 22 Uhr Nachtwert 22 - 6 Uhr	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
-- -- · -- -- ·	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
☐	Straßenverkehrsfläche	
———	Straßenbegrenzungslinie	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
▨	Fußgängerbereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
G/R	Geh- und Radweg	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
☐	Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	
○○○○	*Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*	*§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB*
MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 BauGB
○	Anpflanzen von Bäumen	
⊙	Erhaltung von Bäumen	
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		
D	*Bodendenkmal (Einzelanlage, die dem Bodendenkmalschutz unterliegt)*	*§ 9 Abs. 6 BauGB*
SONSTIGE PLANZEICHEN		
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
✕✕✕	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LPB IV	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	
S A	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind S = Sichtfläche A = Anbauverbotszone	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
—·—·—·—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO u. § 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
21/6	*Flurstücksnummer*	
▧	*Räumliche Ausdehnung des durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigten Bodendenkmals*	

TEIL - B - TEXT

SATZUNG

1.0. **FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSZERE GESTALTUNG**
§ 86 BauO M-V örtliche Bauvorschriften

1.1. **EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes sind bis zu einer Höhe von 0.7 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Vorwiegend sind die Einfriedungen als Hecke auszuführen.

1.2. **WERBUNG**
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Im Bereich der Zufahrten ist eine Gemeinschaftsanlage anzulegen. Einzelne Werbeflächen dürfen einseitig 3 m² und beidseitig 6 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,0 m über Geländehöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise wird der Fa. Schenker Eurocargo eine Werbeanlage 1,92 m x 7,84 m auf dem Gebäude und für die Einfahrt 80 x 80 x 2.5 m gestattet.

1.3. **BAUKÖRPER**

Für alle Nutzer wird das Walm- bzw. Flachdach vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 5 Grad bis 30 Grad festgesetzt. Alle Bauwerke, auch Lagerhallen, sind geschlossen zu gestalten.

2.0. **ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 BauGB

2.1. Gemäß Bau NVO ist für den Standort im Gewerbegebiet die offene Bauweise zulässig.
Im Industriegebiet ist eine abweichende Bauweise zulässig.
Entsprechend der jeweiligen Funktion sollten zur Sonne große Glasflächen zwecks Nutzung passiver Sonnenenergie und als Gestaltungselement angeordnet werden.

2.2. Die max. zulässige Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit 9,0 m und im Industriegebiet mit 14,0 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.

2.3. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.

2.4. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, sowie die Bepflanzung und Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

2.5. Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und Eingangsbereiche unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.

2.6. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.7. *Die bauliche Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (§8 BauNVO) gilt mit folgenden Ausschließungen:*
Folgende Nutzungen werden aus städtebaulichen und insbesondere aus Schallschutzgründen zur Wohnbebauung ausgeschlossen:

- *Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche über 350 m²*
- *Tankstellen mit mehr als 6 Zapfsäulen*
- *Vergnügungsstätten jeglicher Art*
- *Lagerplätze*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

Ausnahmsweise ist im GE_2e, o - Baufenster ein SB-Markt bis 700 m² Verkaufsfläche zugelassen.

2.8. Alle Bauherren haben bis zur endgültigen Nutzung des zugewiesenen Baulandes eine Zwischennutzungskonzeption vorzulegen.

2.9. Es ist eine hohe Flächenausnutzung bei einem geringstmöglichen Versiegelungsgrad anzustreben.

3.0 **Verkehrsflächen**

3.1. Die Flächen hinsichtlich Straßen, Rad- und Gehwegen, laut Bebauungsplan, werden durch die Gemeinde bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze erschlossen und erhalten.
Die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht obliegt den Anliegern.

3.2. Die Planstraße A und B mit allgemeiner Zweckbestimmung sind nach den Regelprofilen in der Planzeichnung auszuführen.
Die Planstraße C ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Straße mit Durchfahrtsverbot für PKW - zu realisieren.

3.3. Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Eigen- und Kundenbedarf sind in ausreichender Anzahl auf dem durch die Bauwilligen erworbenen Gelände einzurichten.
Über Stellplätze im öffentlichen Bereich entscheidet die Gemeinde.

4.0. **MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A Bau GB sind mit heimischen, standortgebundenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher vorzusehen.
Die Endhöhe der Sträucher soll im Mittel 1,50 m betragen.

4.2. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Stieleiche) zu verwenden.
Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
Pflanzabstand : 10,0m
Pflanzgröße : - Solitärgehölz : Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, 14 - 16cm Stammumfang,
- In Pflanzungen : Hochstamm, 2x verpflanzt, 10 - 12cm Stammumfang

4.3. Für Unterpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Pflanzgröße : 2x verpflanzte Sträucher, 60 - 100cm.
Pflanzdichte : 1 Strauch je m²

4.4. Bei Parkplätzen ist je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m² anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.
Bei Längsstellung ist pro 2 Parkstellplätze ein Baum vorzusehen.
Die Parkplätze der öffentlichen und privaten Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, ebenso die Fahrbahnen und Fußwege.

4.5. Der Umfang und die Art der Begrünung gemäß den Punkten 3.1 - 3.3 des Grünordnungsplanes ist in qualifizierten Freiflächengestaltungs- und/oder Bepflanzungsplänen darzustellen, die dem jeweiligen Bauantrag beizufügen sind. Sie sollen insbesondere über folgende Punkte Auskunft geben:

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatzordnung
- Aussagen über Abgrabungen und Aufschüttungen (max. 2m Höhe nur zulässig)
- Lage und Umfang der begrünten Grundstücksflächen
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze

4.6. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4.7. Die Anwendung von chemischen Pflanzenvernichtungsmitteln ist unzulässig.

4.8. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.

4.9. Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist vor Einleitung in natürlich gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölabscheider aufzufangen.
Zum sparsamen Gebrauch von Wasser soll Dachwasser in Zisternen gesammelt und wieder genutzt werden. (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf). Dachwasser kann auch in Teichen gesammelt oder bei Eignung des Untergrundes durch Schluckbrunnen versickert werden.

5.0. **SCHALLSCHUTZMASZNAHMEN GEMÄß SCHALLSCHUTZTECHNISCHE BEGUTACHTUNG VOM 1. JULI 1995**

Geräuschemissionen dürfen im Plangebiet die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw* nicht überschreiten:

Gebiet	flächenbezogener Schalleistungspegel Lw* /dB(A)	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
Tankstelle	60 dB(A)	55 dB(A)
Lidl	65 dB(A)	60 dB(A)
Schenker, Eurocargo	65 dB(A)	60 dB(A)
GE 1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	keine Geräuscherzeugung
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß der grundstücksflächenbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

Die Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Büro- und Geschäftshäuser sowie der Büroräume müssen in den im B-Plan gekennzeichneten Zonen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB V entsprechen (vergleiche DIN 4109, Tabelle 8)

Die Mindest - Schalldämmaße der Außenbauteile lauten :

	LPB V	LPB IV
resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile erf. R'w,res für Büroräume u.ä*)	erf. R'w,res = 40 dB	erf. R'w,res = 35 dB

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Gemäß "Schallschutztechnische Begutachtung" kann durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel auf die Schallschutzwand und Schallschutzpflanzung verzichtet werden.

6.0. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

6.1. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R w, res) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile zusammen (auch der schallgedämpften Lüftungen) beträgt:

1	2	3
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erf. R w, res des Außenbauteils in dB (A)	
	Wohnräume	Büroräume u.ä.
IV	40	35
III	35	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

6.2. Fenster mit Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und im Lärmpegelbereich IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen.

Hinweis:

- *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (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.*
- *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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).*

Im Bereich der bekannten Bodendenkmale ist eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz § 11 DSchG M-V notwendig.

VERFAHRENS-VERMERKE

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl 1997 / S. 2142, 1998 / S. 137) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.05.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Änderung zum B-Plan durch die Gemeindevertretung vom 15.09.1998
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ..... - ..... vom ..... - ..... bis zum ..... - ..... durch Abdruck im Gemeinde Echo amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.09.1998 erfolgt.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 12.10.98 bis zum 13.11.98 während folgender Zeiten Mo,Di,Do 8-16, Mi 8-18, Fr 8-12 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 zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.09.98 in der Gemeinde Echo in der Zeit vom 12.10.98 bis zum 13.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

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.

, der

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.05.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.05.99 gebilligt.

Lalendorf, den 26.05.1999 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB am 31.05.99 der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.
Diese hat mit Verfügung AZ: za/S-dj vom 21.06.99 erklärt, daß
- sie keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht hat
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Lalendorf, den 08.07.1999 Der Bürgermeister

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

Lalendorf, den 08.07.1999 Der Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.07.99 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 08.07.1999 in Kraft getreten.

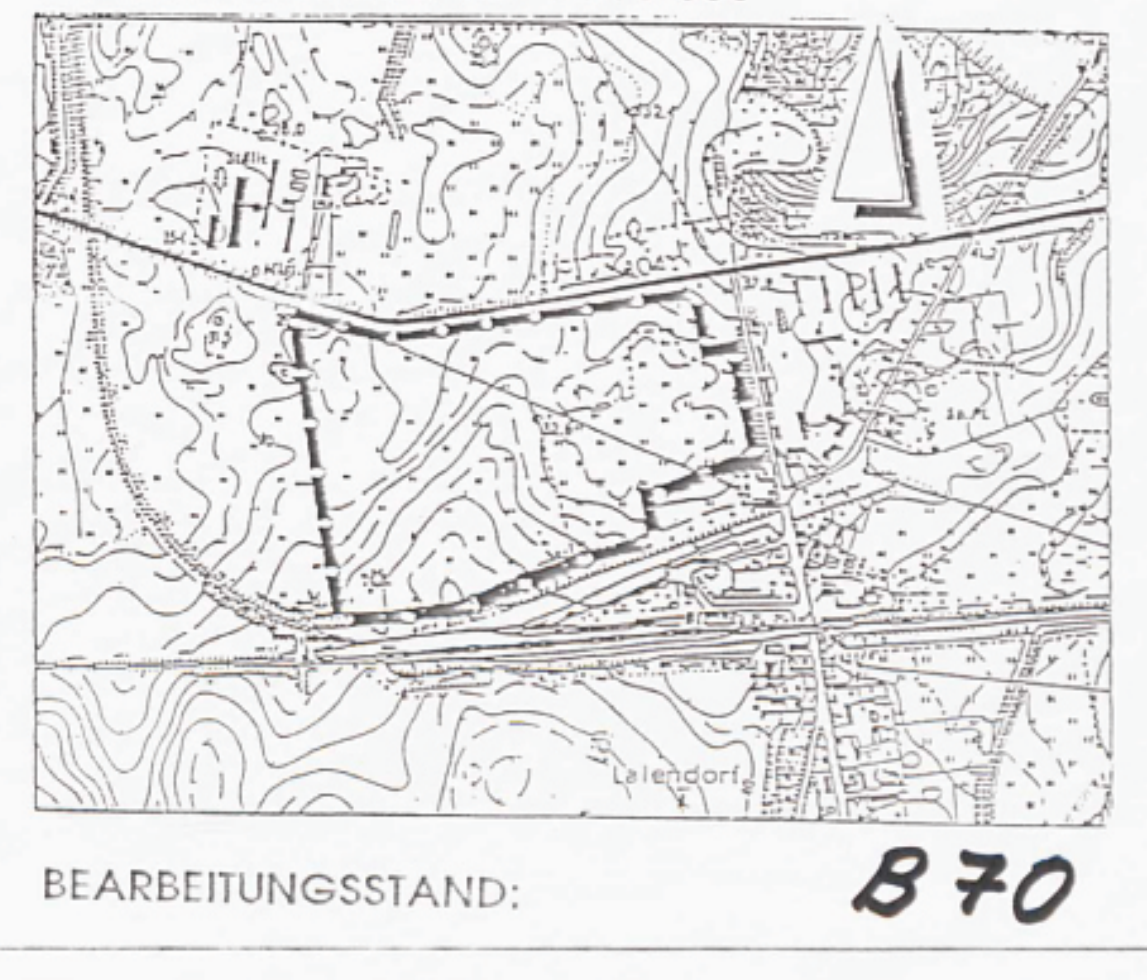
Lalendorf, den 08.07.1999 Der Bürgermeister

```
Vervielfältigungsgenehmigung des Landkreises Güstrow
Kataster-u.Vermessungsamt
Genehmigungsnummer 62/97 vom 28.10.1997
Gemarkung Lalendorf, Flur 1
```

Auflagen/Hinweise gemäß Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 20.06.1997 eingearbeitet.

```
Vervielfältigungsgenehmigung des
Landesvermessungsamtes M-V
Genehmigung Nr.N-3-73-D-b-3 vom 29.10.1997
```

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000



BEARBEITUNGSSTAND: B70