1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 – "GEWERBEGEBIET" DER GEMEINDE FAHRBINDE / KR. LUDWIGSLUST

GEMARKUNG FAHRBINDE
FLUR : 3
M 1:1000

PLANZEICHNUNG TEIL A

ES GILT DIE BauNVO 1990

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbegebiet" umfaßt:

- es gilt der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 von tags 65 dB (A) und naehts von 55/50 dB (A)
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8
- Anlegen eines Lärmschutzwalles im Norden des Geltungsbereiehes
- Änderung des Straßenquerschnittes der Ortszufahrt sowie eines Teils der Planstraße A und im Bereich der Bundesstraße B 106
- die Firsthöhen sind mit 12 m bzw. 15 m festgelegt
- die ehemals vorgesehenen Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen auf einem kleinen Wall werden bis auf den Grünstreifen aufgehoben; auf den Flurstüeken 55 und 58 der Flur 2 werden für die geplanten Gehölzpflanzungen Ausgleiehspflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorgenommen
- Unterbrechung des von Nordwest nach Südost verlaufenden Knieks für eine Auffahrt
- Änderung der Entwässerungskonzeption in der Form, dass in dem im Plan gekennzeiehneten Bereich eine Pumpstation gesetzt wird und die Abwässer zur Kläranlage Rastow abgeleitet werden

Geändert gemäß Bescheid vom 01.Februar 1999

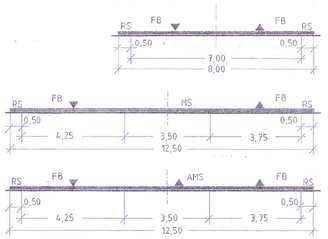
(A) Auflage

gez. Schröpke
Der Bürgermeister

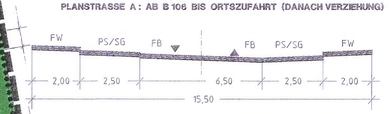
STRASSENQUERSCHNITTE

M 1:100

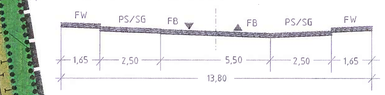
BUNDESSTRASSE 106



PLANSTRASSE A : AB B 106 BIS ORTSZUFAHRT (DANACH VERZIEHUNG)

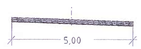


PLANSTRASSE A : AB KNICK (ENDE VERZIEHUNG) BIS KEHRE
PLANSTRASSE B : AB PLANSTR. A BIS KEHRE



ORTSZUFAHRT : WIE PLANSTR. A ZWISCHEN B106 / ORTSZUF. JEDOCH FAHRBAHNBREITE 5,50 m

GEH- UND RADWEG



FB = Fahrbahn
RS = Randstreifen
MS = Mittelstreifen als Sperrfläche
MSA = Mittelstreifen als Abbiegespur
PS/SG = Parkstreifen/Strassenbegleitgrün
FW = Fußweg

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung
I. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GE	Gewerbegebiet GE (Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.III)
GRZ = 0,8	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,8)
N 1	Nutzungsmöglichkeit dieses Feldes (s.Pkt.7)
	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
A	Abweichende Bauweise
	Baugrenze (Par.23 Abs.3 BauNVO)
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
	von der Bebauung freizuhaltende Fläche -private Grünfläche- (Par.9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHEN
	Straßenverkehrsfläche (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen und Straßenbegleitgrün (Par.9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Fuß- und Radweg (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN
	Fläche für Versorgungsanlagen
L	Leitungsrecht (Par.9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	Vorbehaltsfläche für Elt, Telekom, ÖB, SW-Pumpwerk (Par.9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN
	Private Grünfläche (Par.9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Biotopfläche - Knick neu, Wallanpflanzung (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Biotopfläche - Knick vorhanden (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Biotopfläche - Sukzessionsfläche (Par.9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	vorh. Waldfläche (Par.9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
	Dauerbrache (ehem. Flippe) (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabelle 1 (z.B. IV)
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG
	Fläche zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern und deren Erhaltung (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Neuanzulegender Knick, Wallanpflanzung (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Umgrenzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Par.9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen (Schutzmaßnahmen) (Par.9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz u. zur Pflege von Bäumen und Sträuchern (Par.9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Zu erhaltene Pflanzstreifen und Bäume
II. Darstellung ohne Normcharakter	
34	Flurstücksbezeichnung

TEIL B – TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) sind durchsichtige Einzäunungen bis 2,0 m Höhe sowie Bepflanzungen bis 0,7 m Höhe über dem zugehörigen Straßennivea zulässig.
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (anbaufreie Strecke) sind Hochbauten sowie sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme der geplanten Verkehrsanlagen unzulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Größe von 500 m2 Geschoßfläche zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Herstellung Wartung und Reparatur der angebotenen Waren bis zu einer Größe von 500 m2 Verkaufsfläche zulässig.
4. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.
5. Die festgesetzten Bauhöhen für besondere Gebäude oder Werbeträger (z.B. Silos, Hochlager) um mehr als max. 25 % können überschritten werden, wenn diese Anlagen einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 20 % einnehmen.
6. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
7. Innerhalb der Bereiche eingeschränkter Nutzung wird folgendes festgesetzt. Gemäß Par. 1 (4) BauNVO sind auf den einzelnen Teilflächen (N 4, 5 und 6) nur Betriebe zulässig, deren Lärmimissionen, die in der folgenden Tabelle genannten maximal zulässigen emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW''_{max} in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	LW''_{max}
1 (N 1)	60 dB (A) / m2
2 (N 2)	60 dB (A) / m2
3 (N 3)	60 dB (A) / m2
4 (N 4)	45 dB (A) / m2
5 (N 5)	45 dB (A) / m2
6 (N 6)	55 dB (A) / m2
7 (N 7)	45 dB (A) / m2

8. Gemäß Par. 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Bundesstraße 106 zugewandten Gebäudeseite, die Ostseiten der künftigen Gebäude; innerhalb der Flächen mit Lärmpegelbereich III und IV auch auf den seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Diese Maßnahmen sind bei Neu- Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von den Bauvorhaben betroffen sind. (Par. 9 (1) 23 BauGB).
9. Bei den nach Par. 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2, für die Lärmpegelbereiche III und IV sind die Maßnahmen der Neu-, Um- und Erweiterungsvorhaben zu treffen, in Lärmpegelbereich IV sind für die Bundesstraße 106 bezogen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten (Par. 9 (1) 24 BauGB). Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 2 des Entwurfes DIN 4109) aufgeführt

Tabelle zu Ziff. 9		Mindestwerte des bewerteten Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ für Außenwände bzw. R_w für Fenster oder des erforderlichen Schalldämm-Maßes des Gesamtaußenbauteiles $R'_{w,res}$						
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches			Büroräume und ähnliches			
		Außenwand	Fenster	Gesamtfensterdurchmesser	Außenwand	Fenster	Gesamtfensterdurchmesser
		R_w dB	R_w dB	$R_{w\,res}$ dB	R_w dB	R_w dB	$R_{w\,res}$ dB
III	60-65	40	35	37	35	30	32
IV	66-70	45	40	42	35	35	35

10. Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig.
11. Die Errichtung von überdachten PKW-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der "Erschließungsstraße "Sichstraße A" und der vorderen Baugrenze, bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig (Par. 9 (1) 4 BauGB)
12. Garagen sowie Nebenanlagen nach Par. 14 BauNVU sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dacneigung sowie Flachdächer sind zulässig.
13. Die Sockelhöhen werden mit max. 0,65 m Höhe über O.K. der davorliegenden Fahrbahnfläche festgesetzt.
14. Die Dachneigungen werden mit Neigungen bis 40 Grad festgesetzt. (Par. 9 (4) BauGB)
15. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad zulässig. (Par. 9 (4) BauGB)
16. Nach Par. 31 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dächneig. zulässig (Par.9(4)BauGB)
17. Gemäß Par.9(1) 25a BauGB sind folgende Flächen und Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt:
    a) Die bestehenden Feldhecken sind auf ihrer festgesetzten Breite zu erhalten und vor den Baumaßnahmen bzw. später alle 10 Jahre zeitlich versetzt im Plangebiet auf den Stock zu setzen. Dabei sind die Überhälter zu erhalten.
    b) Die bestehenden Gehölzstreifen entlang der B 106 sind auf ihrer festgesetzten Breite zu erhalten.
    c) Der neuanzulegende Knick wird mit einer Breite von 10,0 m sowie mit 5 m breitem Randstreifen festgesetzt. Er wird zweireihig mit heimischen Gehölzen bepflanzt und ist auf der gesamten Länge für die Dauer von 5Jahren gegen Wildbiß einzuzäunen.
    Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten. Der 5 m breite Randstreifen wird alle 4-5 Jahre entkusselt.
18. Gem. Par.9(1) 20 BauGB sind die Sukzessionsfl. als ext. Gras- u. Krautflure ohne Beweidung zu entwickeln. Sie sind für die nächsten 5 Jahre 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist hierbei zu entfernen. Danach ist diese Fläche alle 4-5 Jahre zu entkusseln.
19. Gem. Par.9(1) 25a BauGB ist mit den Pflanzarb. auf den vorges. Grünfl. in der Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarb. zu beginnen. Die Pflanzg. sind spätestens im 3. Jahr nach Fertigstellung der Bebauungen im Gewerbegebiet abzuschließen. Dafür ist ein detaillierter Pflanzplan aufzustellen.
20. a) Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Knick sowie Pflanzstreifen - und deren Erhaltung werden festgesetzt als landschaftsgerechte Anpflanzung mit Laubbäumen und und Laubgehölzen mit einem Flächenanteil v. 45%.
    -Hängebirke, Stieleiche, Rotbuche, Brombeere.
    Zur Auflockerung auf einem Flächenanteil von 55%
    - Wildbirne, Traubeneiche, Hainbuche, Schlehe, Hasel, Traubenkirsche, Ohrweide, Vogelkirsche, Bergahorn, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Himbeere, Waldgeißblatt, Pfeffenhütchen, Besenginster.
    b) Die Gehölze werden im Abstand von 1m x 1m auf Lücke gepflanzt. Es sind Heister und leichte Sträucher zu verwenden. Die strauchartigen Gehölze sind in Artengruppen von 3 bis 5 Stück zu setzen. Darüber hinaus sind im Abstand von 25 m bis 30 m als Überhälter zu pflegende Gehölze der Arten Stieleiche, Rotbuche und Bergahorn zu pflanzen, es sind hierbei i mal verschulte Heister mit einer Höhe von 1,5 m bis 2,0 m zu verwenden.
    c) Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
21. Die vorhandenen Schilfbestände im Grabenbereich sind zu erhalten und auszuweiten.
22. Die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze sind vor Anfahren und vor Ablagerungen im Kronentraufbereich während der Baumaßnahme durch Zäune zu schützen. Weitere Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS-LG4, Ausgabe 86 nach DIN 18920 und sind im ausreichenden Umfang vorzusehen.

SATZUNG DER GEMEINDE FAHRBINDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 – GEWERBEGEBIET –

KOPIE

GEBIET : Südl. der Ortslage – westl. der Bundesstraße B 106

PRÄAMBEL

Aufgrund des Paragraphen 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141) sowie auf der Grundlage des Paragraphen 86 der LBauO des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.01.99 ... und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde für das Gebiet südlich der Ortslage und westlich der B 106 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Textlichen Festsetzung (Teil B) und der Begründung nachstehendes Verfahren erlassen :

Verfahrensvermerke :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.97.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.01.98 bis zum 14.02.98 erfolgt.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....

Fahrbinde, den ..... Der Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind mit Schreiben vom 23.10.98 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die übliche Frist zur Stellunonahme wurde unterbrochen in der Zeit vom ..... bis zum mit Schreiben vom 26.04.98.
~~Die übliche Frist zur Stellungnahme begann wieder in der Zeit vom ..... und endete am .....~~

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 30.02.98 den Entwurf zur 1. Änderung des B – Planes Nr.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Textlichen Festsetzung (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.03.98 bis zum 06.04.98 während folgender Zeiten: in den Dienststunden von ..... Uhr bis ..... Uhr
nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentl. Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23.03.98 bis zum 06.04.98 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 23.03.98 der öffentl. Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des B – Planes Nr.1 benachrichtigt worden.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand wird am 02.11.98 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen Lagedarstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da nur die rechtsverbindlichen Unterlagen Maßstab 1 : 3000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 02.11.98 — Der Leiter des Kataseramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.99 geprüft.
Das Ergebnis ist am 18.02.99 mitgeteilt worden.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.99 die 1. Änderung des B – Planes Nr.1 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Textlichen Festsetzung (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.99 bis zum 26.04.99 während folgender Zeiten: in den Dienststunden von ..... Uhr bis ..... Uhr
nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentl. Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.03.99 bis zum 26.04.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.99 der öffentl. Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 benachrichtigt worden.

Fahrbinde, den 28.10.98 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.01.1999 den Satzungsbeschluß über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 vom 05.08.1998 aufgehoben.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.1999 erneut geprüft. Das Ergebnis entspricht der Beschlußfassung vom 05.08.1998 und mußte daher nicht erneut mitgeteilt werden .

Fahrbinde, den 15.02.1999 — DS — Der Bürgermeister

(A2) Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung, (Teil A), dem Text, (Teil B), und der Begründung , wurde am 26.01.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Fahrbinde, den 15.02.1999 — DS — Der Bürgermeister

Fahrbinde, den 18.02.99 — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung für die 1. Änderung des B – Planes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Fahrbinde, den 16.02.99 — Der Bürgermeister

Die Erteilung zur Genehmigung der 1. Änderung des B – Planes 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 18.02.99 durch ~~Abdruck im Amtsblatt~~ Aushang ..... 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 (Par. 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. Par. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Fahrbinde, den 18.02.99 — Der Bürgermeister

KOPIE