

SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN ÜBER DIE 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUTOBAHN (A24,HAMBURG-BERLIN) UND DER LANDESGRENZE, ZWISCHEN DER BOIZE UND DEM WALD "HEIDETANNEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung vom 29.11.2007 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet südlich der Autobahn (A24, Hamburg-Berlin) und der Landesgrenze, zwischen der Boize und dem Wald „Heidetannen“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

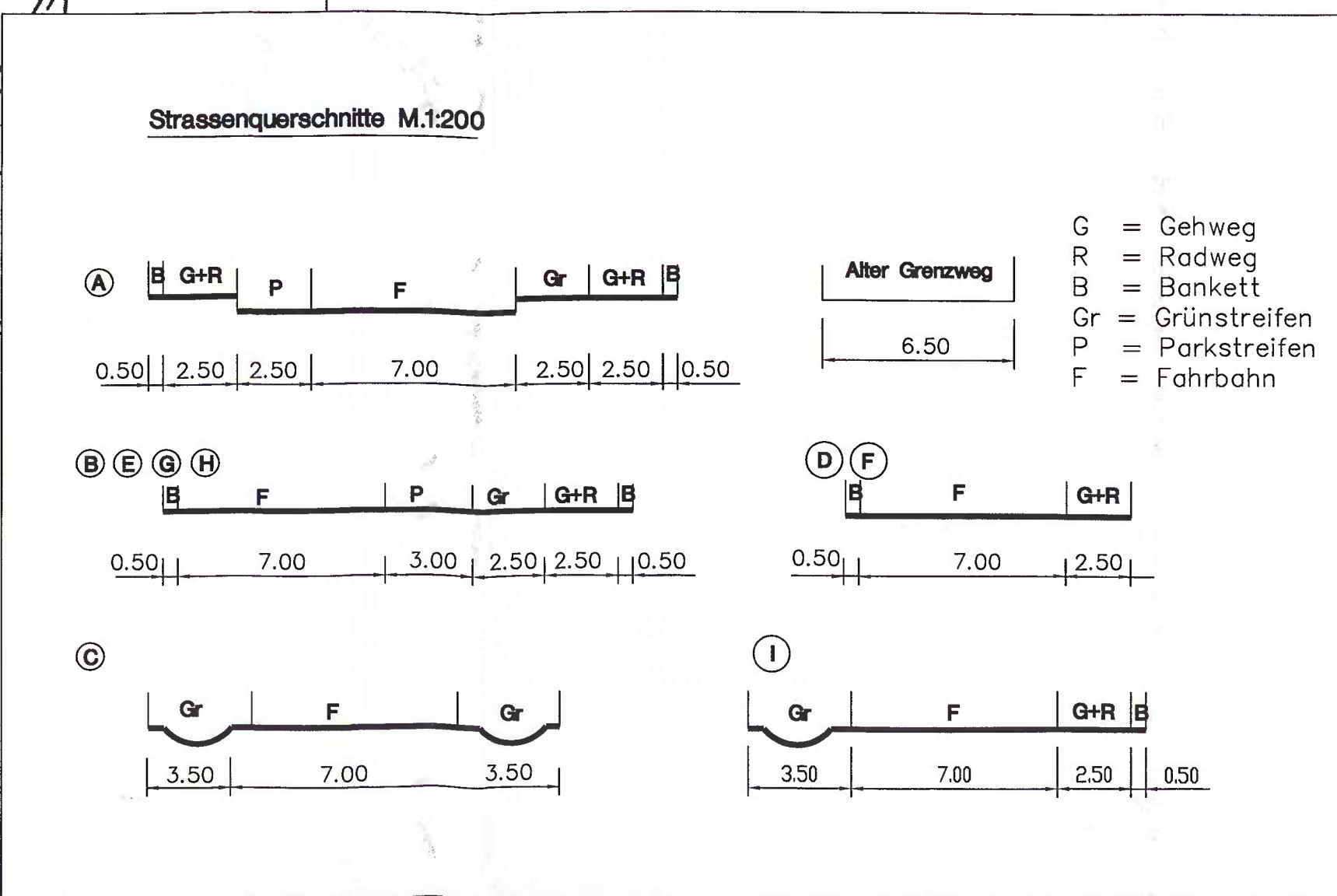
Es gilt die BauNVO 1990/1993

Planzeichnung Teil A



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- GRZ 0.7 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- G + R Geh- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Begleitgrün
- Private Grünfläche
- Schutzgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Einzelbäume anpflanzen
- Einzelbäume erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechtes
- Sonstige Planzeichen
- A16 Ausgleichsmaßnahmen
- A13 öffentliche Gestaltungsmaßnahmen
- B7 betriebliche Gestaltungsmaßnahmen
- 1 Baufeldnummer
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- ehemalige Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. und 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3
- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWaldG)
- Erhaltung von Feldhecken § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Mecklenburg-Vorpommern
- BD Bodendenkmal mit Nr. gem. §5 Abs.1 DSchG M-V
- Darstellung ohne Normcharakter
- Vorhandene Gebäude



Text Teil B

1. Erschließung der Baugrundstücke
- Je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten in einer Breite von maximal 15 m zulässig. Je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha sind maximal zwei Zugänge in einer Breite von maximal je 3 m zulässig. Diese Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksstelle zulässig und haben die Nutzung und den Gehöte innerhalb der in Anspruch genommenen Flächen (Grünflächen) auf.
2. Höhe baulicher Anlagen in Gewerbegebieten
- Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 15 m über der Gradienten des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes errichtet werden.
- Ausnahme: Ausnahmen können Gebäude auf maximal 10% der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 25 m über der Gradienten des angrenzenden Straßenabschnittes errichtet werden, wenn zwingende produktions- und lagertechnische Gründe dies erfordern.
3. Örtliche Bauvorschriften
- § 9 Abs. 4 BauGB, BauO M.-V. § 86
- 3.1 Stellplatzanlagen und sonstige befestigte Flächen
- Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind nur in einem Mindestabstand von 5 m zur Nachbargrenze bzw. öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Diese entstehenden Zwischenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dürfen aber für die Anlage notwendiger Zufahrten und Zugänge (max. Anzahl und Breite siehe Ziffer 1) durchbrochen werden. Dieser Abstand muss nicht eingehalten werden, wenn es sich bei der benachbarten Fläche um eine öffentliche Grünfläche oder um Wald handelt. Stellplätze sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat und dem Kreis angelehnten Form und einer Mindestgröße von 9 qm anzulegen.
- 3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl max. 0,8 betragen. Die Flächen für Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mitzureserven. Der Wert 0,2 stellt die Freifläche dar, die nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden darf. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (1 Pflanzent) in einer Mindestbreite von 10 m zu bepflanzen. Je 100 qm Fläche sind je ein heimischer standortgerechter Baum I. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) und II. Ordnung (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen. Die Restflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, bzw. mit Stauden und Laubgehölzen naturnah zu gestalten.
4. Grünordnerische Festsetzungen
- 4.1 Gliederung von Stellplatzanlagen
- In Gewerbegebieten sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum I. Ordnung (s. Anlage) mit mindestens 16-18cm Stammumfang entfällt.
- 4.2 Straßenbäume
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von maximal 20 m heimische Bäume I. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 4.3 Realisierungszeiträume
- Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
- A - Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgende Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen.
- B - Pflanzungen im Privaten Bereich sind nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen, auch von Teilschnitten, in der jeweiligen folgende Pflanzperiode umzusetzen.
- 4.4 Maßnahmen
- Betriebliche Gestaltungsmaßnahmen
- B7 - Sichtschutz- und Rahmenpflanzung -Einzelbäume und Gehölzpflanzung (hoch)
- B8 - Sichtschutz- und Rahmenpflanzung -Einzelbäume und Gehölzpflanzung (hoch)
- B9 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- Öffentliche Gestaltungsmaßnahmen
- 011 - Straßenbegleitgrün -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung
- 012 - Straßenbegleitpflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
- 013 - Straßenbegleitpflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
- 014 - Sichtschutz- und Rahmenpflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
- Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen
- A12 Naturnahes Rückhaltebecken -Dauerwasserfläche, -Sumpffläche, -Landschaftsrassen, -Brachflächen, -Einzelbäume und -Gehölzpflanzung
- A13 Naturnaher Versickerungsgraben mit Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Naturnaher Graben, - Einzelbäume
- A14 Naturnaher Versickerungsgraben mit Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Naturnaher Graben, - Einzelbäume
- A15 Naturnaher Sukzessionsfläche -Gehölzpflanzung, -Brachflächen und -Einzelbäume
- A16 Pflegemaßnahmen der Trockenrasenflächen (Breite 15 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A17 Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig)
- A19 Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (Breite 20 m), -Einzelbäume (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A20 Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (Breite 20 m), -Einzelbäume, (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A21 Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A22 Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A23 Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
- A24 Sichtschutz- und Rahmenpflanzung (Breite 25 m), -Einzelbäume, (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 20.11.2007. Die öffentliche Beteiligungsphase ist am 20.11.2007 durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.	Gem. § 3(2) BauGB sind die nach § 4(2) BauGB festgesetzten Beteiligungsmaßnahmen durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.
Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.	Die Verbandsversammlung hat die Satzung am 29.11.2007 durchgeföhrt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Satzung am 29.11.2007 durchgeföhrt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.2007 durchgeföhrt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gem. § 4(1) BauGB sind die nach § 4(2) BauGB festgesetzten Beteiligungsmaßnahmen durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.	Der satzungsmäßige Bestand aus der Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.
Die Verbandsversammlung hat am 29.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.	Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit genehmigt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.2007 durchgeföhrt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans ist Satzung durch die Verbandsversammlung am 29.11.2007 durchgeföhrt worden. Die Satzung ist am 29.11.2007 durchgeföhrt worden.

3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.3 DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN KREIS LUDWIGSLUST

