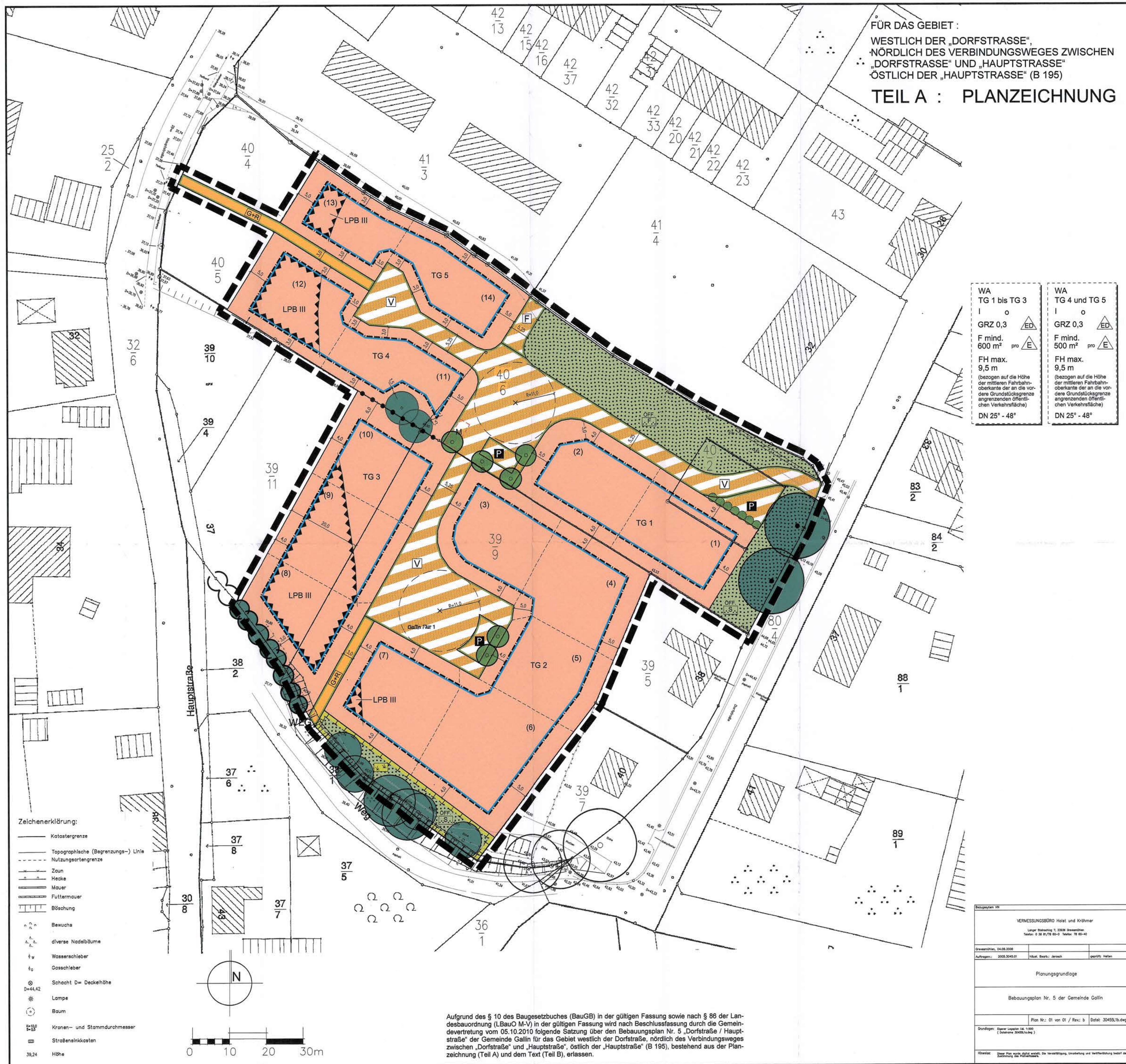


SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Plan- zeichen	Erläuterung
I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5
Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)
0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
F mind. 600 m ²	Mindestgrundstücksfläche von Wohnbaugrundstücken
FH max. 9,5 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugsgröße und Bezugspunkt s. Teil B - Text)
I	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	Baugrenze (s. Teil B - Text)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Verkehr	
	Straßenverkehrsflächen
	Geh- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)
	Spielfläche
	„Freiheitsfläche“
	Abfallbehälterstandort
Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Grünflächen, öffentlich Zweckbestimmung
	Schutzgrün
	Festwiese
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung
	Gras- und Krautflur (s. Teil B - Text)
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text)
	Laubholzhecke zu pflanzen
	die das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text)
	Bäume und Sträucher (als Baumhecke) zu erhalten
Immissionsschutz	
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Lärmpegelbereich (s. Text - Teil B)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)	
Plan- zeichen	Erläuterung
I. FESTSETZUNGEN	
Sonstige Planzeichen	
	Bezeichnung der Teilgebiete
	Bemaßung in m
II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken
	Höhenpunkte
	Fahrbahn / Gehweg
	Bäume und Gehölze außerhalb des Plangeltungsbereiches
III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Baumhecke
	Geschützte Bäume
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990	
TEIL B : TEXT	
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.	
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.	
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)	
Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen, von Keller- und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m ² sowie von Wintergärten, die als selbständige Gebäude aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m ² überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung beachtet werden.	
3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)	
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf in allen Teilgebieten ausschließlich für Terrassen mit erforderlich werdenden Stützmauern oder Schallschirmen, sofern erforderlich oder notwendig, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 10 m ² bzw. pro Doppelhaushälfte und um bis zu maximal 20 m ² pro Einzelhaus überschritten werden.	
4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	
Für alle Grundstücke innerhalb der festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbauung darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal um bis zu 50% überschritten werden.	
5. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	
5.1 In allen Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbauung ist pro Wohnbaugrunde eine Grundstückszufahrt zulässig.	
5.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohnbaugrunde zulässig.	
6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	
6.1 Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenschnittes.	
6.2 Die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe darf für die Errichtung eines Sockels maximal um 50 cm überschritten werden.	
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	
7.1 Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird ersatzweise abgegolten durch eine Pflanzung von insgesamt 55 Bäumen innerhalb des Gemeindegebietes entlang des Wanderweges von Nikelt in Richtung Grenzau auf Flurstück 36 der Flur 4, Gemarkung Gallin, sowie auf Flurstück 185/1 der Flur 2, Gemarkung Nikelt.	
7.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzte Grün- und so genannte „Maßnahmenfläche“ ist als Gras- und Krautflur zu entwickeln, wobei die Fläche weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist und zur Vermeidung einer Verbuchung in 5-5-jährigen Turnus zu mähen ist.	
7.3 Im Kronenraum der Pflanzung sind festgesetzten geschützten Bäume und Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schuttschäden vermieden werden können.	

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlafräume sind gegenüber der „Hauptstraße“ (B 195) zu vom Straßenverkehr abgewandten Seiten zu orientieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind ersatzweise die unter Ziffer 9.2 und 9.3 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

9.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Bauteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

9.3 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen. Für alle anderen Gebäudetypen gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ er _{R,w,ext}	Wohnräume	Bürosräume
	[dB(A)]	[dB(A)]		
III	61 - 65	35	30	
II	56 - 60	30	30	

¹ neuwertiges Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen)

² An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, können höhere Anforderungen gestellt werden.

9.4 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

10. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

10.1 Innerhalb der Teilgebiete TG 1 bis TG 5 ist grundstücksbezogen 20% des anfallenden Oberflächenwassers einschließlich des unbelasteten Wassers von Dachflächen durch bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Einfriedigungen

1.1 Im Bereich der Grundstückszufahrten, mind. 3,0 m zu beiden Seiten, ist mit den Grundstückseinfriedigungen eine Höhe von mind. 1,0 m einzuhalten, wenn die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, wenn die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, wenn die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

1.2 Maschendrahtsäume sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzrängen bis 0,90 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubgehölzhecken zulässig. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die Höhe darf maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Fahrbahnoberkante, betragen.

1.4 Massive Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe und Torpfälle bis zu 1,20 m Höhe, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden.

2. Dächer

2.1 In allen Teilgebieten sind für untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, von der festgesetzten Dachneigung des Hauptgebäudes abweichende Dachneigungen zulässig.

2.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II., 2.1 zu beurteilen sind, zulässig.

3. Dachneigung

3.1 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzer, brauner, grüner, oder oder brauner Dachneigung zu erstellen. Für die untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Farbgebungen und Dachmaterialien gewählt werden. Reflektierende Materialien - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind in allen Teilgebieten unzulässig.

4. Außenfassade

4.1 In allen Teilgebieten sind Hauptgebäude mit Holzfassade unzulässig.

4.2 Die Hauptgebäude sind nur in Klinker-, Putz- oder Fachwerkfassade mit Klinker- oder Putzfassaden zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zartent am 27.03.2006 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB am 08.08.2006 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scope“) mit Schreiben vom 05.04.2006 unterrichtet worden und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2006 sowie mit Schreiben vom 02.08.2010 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2006 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen und die Planentwürfe zur Auslegung bestimmt.

Gallin, den 27.03.12

Bürgermeister

Fachdienst Geoinformation, Bodenerkundung und Grundstücksbewertung Landkreis Ludwigslust

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.10.2006 bis zum 12.12.2006 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Zartent nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zartent am 27.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

6b. Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

6c. Der Entwurf wurde nach der eingeschränkten Beteiligung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 08.08.2010 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.08.2010 bis zum 16.09.2010 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Zartent nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zartent am 27.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschrittenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände am 05.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.10.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.2010 geteilt.

Gallin, den 27.03.12

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE GALLIN
- LANDKREIS LUDWIGSLUST -
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„DORFSTRASSE / HAUPTSTRASSE“**

FÜR DAS GEBIET :
WESTLICH DER „DORFSTRASSE“
NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
„DORFSTRASSE“ UND „HAUPTSTRASSE“
ÖSTLICH DER „HAUPTSTRASSE“ (B 195)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Bürgermeister

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gesamtheitliche / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planerfassung:
BIS SCHWABE
24813 / A 100

Maßstab:
1 : 500
(im Original)

Planungsstand:
vom 05.10.2010
(Plan Nr. 4.2)