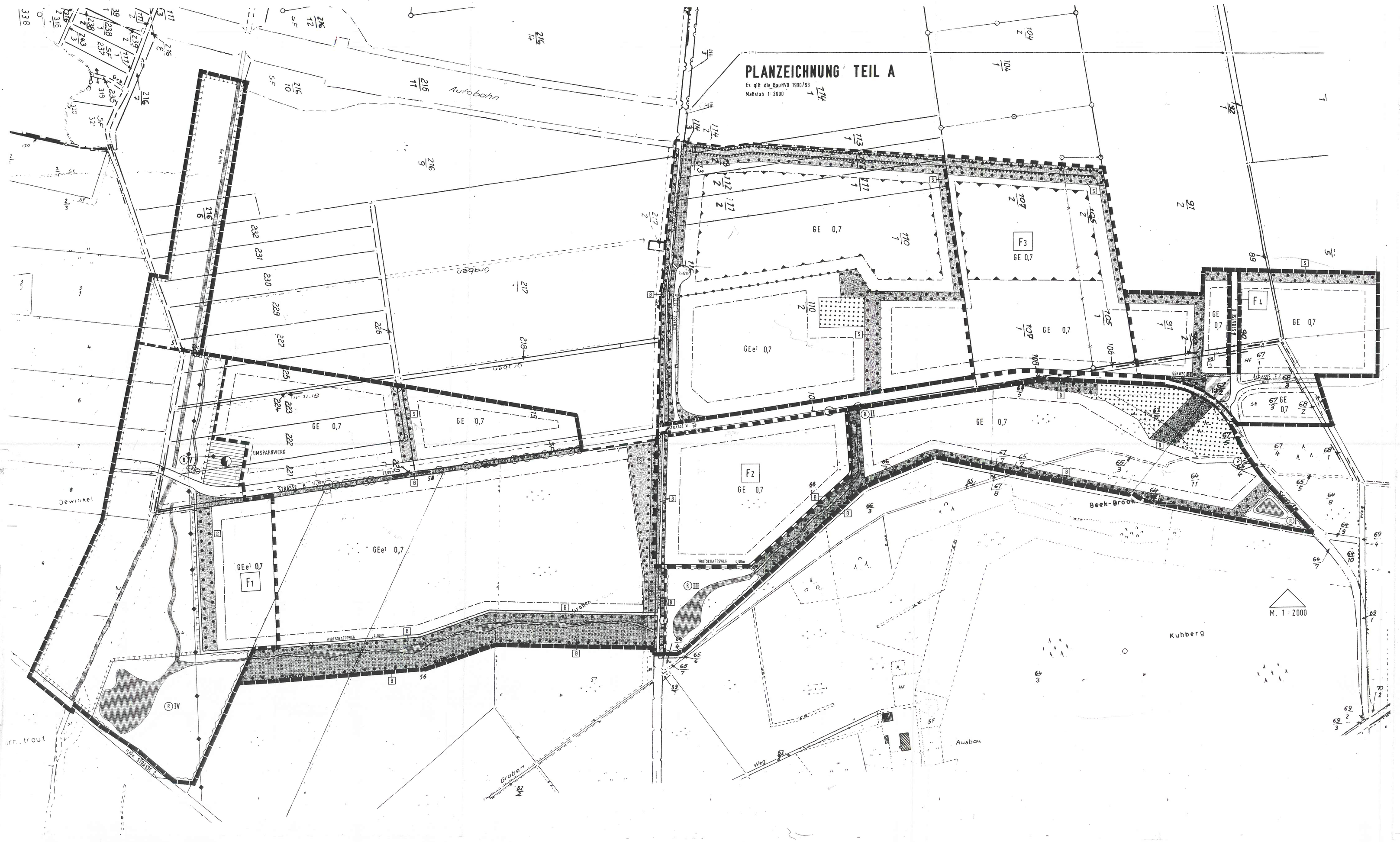
SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN/GALLIN ÜBER DIE 2.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2.0 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUTOBAHN HAMBURG/BERLIN, ZWISCHEN DER EHEMALIGEN GRENZÜBERGANGSSTELLE UND DER LANDESGRENZE.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 19864 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. April 1990 (BGBl. I, S. 1910) und des § 86 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Verbandsversammlung vom 05.02.1997 und mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 des Planungsverbandes Valluhn/Gallin für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg/Berlin, zwischen der ehemaligen Grenzübergangsstelle und der Landesgrenze bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

GE — Gewerbegebiete (eingeschränkt mit Nr. s. TEXT TEIL B Nr.1)

GEe — Gewerbegebiete (uneingeschränkt) §8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl

3. Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Versorgungsanlagefläche

Elektrizität

9. Grünflächen (§9 Abs. Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen –Begleitgrün

private Grünflächen –Schutzgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.9 Nr.17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

13. Pflanzungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

keine

III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

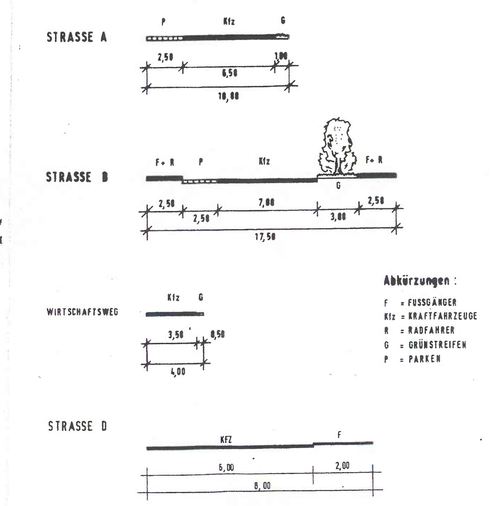
Sichtflächen

R VI — Nr. des Regenrückhaltebecken

7 — Bauflächennummer

F1 — Änderungsbereich z.B. F1

Straßenquerschnitte M. = 1 : 200



TEXT - TEIL B -

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 9 BauNVO

Nutzungen in eingeschränkten Gewerbegebieten

Im GEe sind nur zulässig:	Unternehmen für Warenbeschaffung, Lagerung, Distribution, Logistik (Transportgewerbe). Servicebetriebe sind nur zulässig, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit dem Transportgewerbe stehen und der Größenordnung des Vorhabens entsprechen.
Ausnahmsweise sind nur zulässig:	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Unzulässig sind:	Einzelhandelseinrichtungen, Vergnügungsstätten, Verbrauchermärkte.

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die den Baugrundstücken zugeordneten privaten Grünflächen sind Bestandteile des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und somit bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung anzurechnen.

Die in der Planzeichnung (Teil A) angegebene GRZ ist als Höchstgrenze festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Die gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.

3. Erschließung der Baugrundstücke

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten in einer Breite von maximal 15 m zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zugänge in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

Diese Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksstelle zulässig und haben die festgesetzten Gebote innerhalb der in Anspruch genommenen Fläche auf.

4. Höhe baulicher Anlagen in Gewerbegebieten

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 15m über der Gradiente des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes errichtet werden.

Ausnahmsweise können Gebäude auf maximal 10% der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 25 m über der Gradiente des angrenzenden Straßenabschnittes errichtet werden, wenn zwingende produktionstechnische und logertechnische Gründe dies erfordern.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) dürfen baulichen Anlagen (z.B. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO), sonstige Anlagen und Einrichtungen (z.B. Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen eine Höhe von 70cm oberhalb der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnitts nicht überschreiten. Dies gilt nicht für hochstämmige Einzelbäume, die durch ein Erhaltungsgebot festgesetzt sind.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:

A – Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzengerade sind die Pflanzarbeiten auf den Öffentlichen Grünflächen durchzuführen.

B – Pflanzungen im Privaten Bereich sind nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen, auch von Teilabschnitten, in der jeweiligen folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

C – Die Ersatzmaßnahmen in der Bozeaue sind nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu realisieren.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

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 16–18 cm Stammumfang entfällt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von maximal 20 m heimische Bäume I. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Flächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum II. Ordnung (Stammumfang mindestens 10–12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf der Gewerbefläche Nr.7 sind insgesamt 50 großkronige Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang von 20–25 cm, vorrangig außerhalb des Randgrünes vorzusehen.

7. Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs. 4 BauGB, §86 LBO

7.1 Fassadenbegrünung:

Die Außenwände der Gewerbegebäude von mehr als 7m Gebäudehöhe oder ungegliederte Fassadenteile mit einer Länge von mehr als 20 m, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

7.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grunstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden, sie sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) in einer Mindestbreite von 10 m zu bepflanzen.
Je 1500qm Fläche sind je ein heimischer standortgerechter Baum I. Ordnung (Stammumfang 16–18 cm) und 8. Ordnung (Stammumfang 10 cm) zu pflanzen. Die Restflächen sind als Rasen- oder Wasserflächen anzulegen.

7.3 Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze und deren Zufahrten bis maximal 10 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn an der Planstraße B und deren rückiale Verlängerung parallel ein Grünstreifen von mindestens 10 m bestehen bleibt. Parallel zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen muß der Grünstreifen eine Breite von mindestens 5m haben.

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 angenäherten Form und einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.

8. Schallschutz

Von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn A24 Hamburg – Berlin gehen Emissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Fläche, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zutreffend sind, ist dem Lärmpflegebereich IV zuzuordnen.

Folgende Dämmwerte müssen je nach Verwendungszweck errichtet werden.
Für Büroräume und sonstige Arbeitsräume:

Außenwände	RW 35 dB
Fenster	RW 35 dB

Innerhalb dieser Fläche sind Betriebswohnungen unzulässig.

9. Sichtschutz

der unmittelbar südlich der A24 festgesetzte Sichtschutzwall muß wie folgt ausgeführt werden:
- Höhe mindestens 4 m über Geländeniveau,
- Kronenbreite mindestens 1 m,
- Neigunge der Böschung 1:1,5,
- Errichtung des Walles ausschließlich auf dem Privatgrundstück.

1. Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes des TGG Valluh/Gallin hat mit Beschluß – Nr. 13/96 vom 11.07.1996 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.1BauGB beschlossen.

Gallin, den 12. Juli 1996 — Verbandsvorsteher

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gallin, den 22. Oktober 1996 — Verbandsvorsteher

3. Die Verbandsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gallin, den 10. Februar 1997 — Verbandsvorsteher

4. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 05.02.1997 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit beschluß der Verbandsversammlung vom 05.02.1997 gebilligt.

Gallin, den 10. Februar 1997 — Verbandsvorsteher

5. Die öffentliche Bekanntmachung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und ihrer Begründung nach §13 (1) BauGB wurde am 25.03.1997 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin und am 24.03.1997 im Landkreisblatten durchgeführt. Gleichzeitig wurde hiermit bekanntgemacht, daß die Planzeichnung einschließlich der Begründung während der Dienststunden im Amt zarrentin und in der Kreisverwaltung Ludwigslust, Außenstelle Hagenow, durch jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann.

Gallin, den 25.03.1997 — Verbandsvorsteher

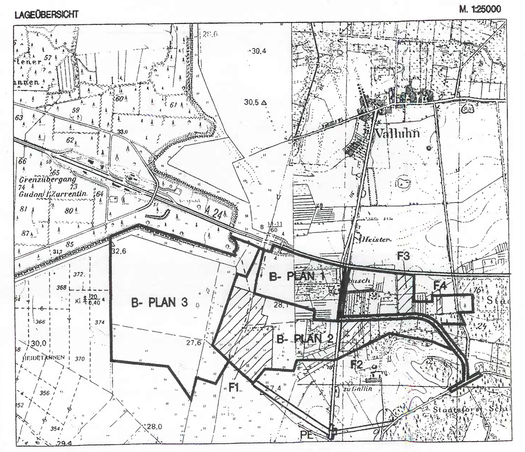
6. In der bekanntmachung ist auf die Geltandmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246 (1) i.Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.03.1997 in Kraft getreten.

Gallin, den 25.03.1997 — Verbandsvorsteher

2.ÄNDERUNG U. ERW. BEBAUUNGSPLAN NR.2.0 DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN

KREIS LUDWIGSLUST

LAGEÜBERSICHT — M. 1:25000



VORENTWURF
§ (1) BauGB
4 BauGB
§ (3) BauGB
GENEHMIGT

17.05.1995 / 18.09.1996