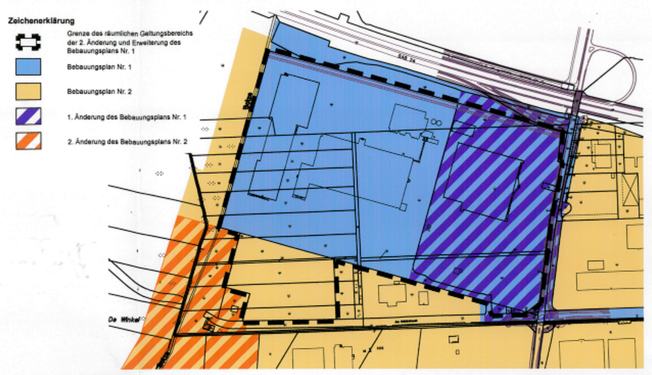
SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES TRANSPORTGEWERBEGEBIET VALLUHN / GALLIN (PV TGG VALLUHN/GALLIN) ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER AUTOBAHN HAMBURG/BERLIN (A 24) UND DER STRASSE „AM HEISTERBUSCH“ UND ZWISCHEN DER ALTEN B 195 UND DER BOIZE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung des PV TGG Valluhn/Gallin (Verbandsversammlung) vom 06.05.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Autobahn Hamburg/Berlin (A 24) und der Strasse „Am Heisterbusch“ und zwischen der alten B 195 und der Boize, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/2013

Übersicht Bebauungspläne



Planzeichnung Teil A

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GEe — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gle — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH_{max} 25,0 m — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe m über Gradiente) als Höchstmaß

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

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

B — Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche

G — Gewerbeeingrünung

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (Sichtschutzwall 2,5 m über Gelände)

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

Einzelbäume erhalten

Einzelbäume anpflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST — Stellplätze

GFL AV — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

29.13 m ü. NN — Höhenpunkt

Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Übernahme

Baubeschränkungszone 100 m — Bereich, in dem Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbehörde bedürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG)

D — Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

61/99 — Flurstücksbezeichnung

Böschung (Erdwall)

Text - Teil B

Textliche Festsetzungen

Vermerk: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen,

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.

1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§9 BauNVO)
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Nahrungsmittelproduktion (außer Schlachtung),
- Nahrungsmittelverredelung,
- Lagerung,
- Logistik,
- Werkverkauf auf einer Verkaufsfläche von 100 m²,
- Tankstellen und Werkstätten,
- LKW-Waschhallen.

Ausnahmsweise sind Nutzungen für Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die den Baugrundstücken zugeordneten privaten Grünflächen sind Bestandteile des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und somit bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung anzurechnen.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 15 m über der Gradiente des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnitts zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude auf maximal 20% der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 25 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnitts errichtet werden, wenn zwingende produktionstechnische und lagertechnische Gründe dies erfordern.

3. Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Einfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Anbindung des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) sind nur 2 Zu- und Abfahrten in einer Breite von je 15,00 m zulässig

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Verkehrslärm
Von der nördlich des Plangebiets gelegenen Autobahn Hamburg-Berlin gehen Emissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Innerhalb dieser Fläche sind je nach Verwendungszweck besondere Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Folgende Dämmwerte müssen für Büro- und sonstige Arbeitsräume erreicht werden:

Außenwände	Rw 35 dB
Fenster und Türen	Rw 35 dB

Innerhalb dieser Fläche sind Betriebswohnungen unzulässig.

5. Abwasserbeseitigung

5.1 Die Oberflächenwasser der Dachflächen sind über Rigolensysteme auf dem Grundstück zu entwässern.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und mindestens im Kronen-Traufbereich mit unbefestigten Baumscheiben zu versehen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 8 Stellplätze ein Baum entfällt. Die Baumscheiben der Stellplatzanlagen sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenähertem Form und in einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.

Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen, sofern sie außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausnahmsweise als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Sie sind ebenso wie die privaten Grünflächen naturnah oder gärtnerisch zu gestalten.

Im östlichen Teil sind drei Ausgleichsflächen mit Anpflanzungsgeboten festgelegt. Sie sind mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste siehe Grünordnungsplan) flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im südlichen Teil sind zwei Ausgleichsflächen mit Anpflanzungsgeboten festgelegt. Sie sind ebenfalls mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste siehe Grünordnungsplan) flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der vorhandenen Grünfläche im Osten sind heimische Bäume als Ausgleichsmaßnahme anzupflanzen. Vorzusehen sind insgesamt 6 Einzelbäume in der Qualität H 3xv., STU 20-25cm.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Fassadenbegrünung (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 BauO)
Die Außenwände der Gewerbegebäude von mehr als 7 m Gebäudehöhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden.

2. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO)
Einfriedungen dürfen bis zu einem Mindestabstand von 1,50 zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. An den übrigen Grundstücksseiten dürfen die Grundstücke - wenn im Randbereich private Grünflächen festgesetzt sind - nur an deren Innenseite eingefriedet werden.

Hinweis:

Archäologische Funde:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist Folgendes zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG. M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff) die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Bauarbeiten ist unbedingt mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 04.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Amtsblatt für Landkreis Ludwigslust-Parchim“ am 12.07.2013.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde mit dem Schreiben vom 12.07.2013 an der Planaufstellung beteiligt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 25.07.2013 bis 29.08.2013 durchgeführt worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

4. Gem. § 4 (1) BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

5. Die Verbandsversammlung hat am 09.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 28.11.2013 bis zum 10.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben werden können, im Amtlichen Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin und dem Landesblatt der Kreisverwaltung Ludwigslust-Parchim am 15.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist weiter darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Es ist darauf hingewiesen worden, dass folgende Unterlagen zur Einsichtnahme vorliegen:

a) Entwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 TGG Valluhn/Gallin
B) Begründung und Umweltbericht zur Planung
c) eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB

A. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch
- finden sich in b) + c) (Stellungnahmen: TGB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Immissionsschutz, Verkehrslärm,Rohrleitungen
B. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen
- finden sich in b) + c) (Stellungnahmen: TGB Landkreis Ludwigslust-Parchim)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Ausgleichs-Gestaltungsraum, Eingriffs-Ausgleichsplanung, Artenschutz, Biotopverbundsystem
C. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden und Wasser
- finden sich in b) + c) (Stellungnahmen: TGB Landkreis Ludwigslust-Parchim)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Altlastenverdachtsflächen, Bodenschutzbereich, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Rückhaltung von Niederschlagswasser
D. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft
- finden sich in b) + c) (Stellungnahmen: TGB Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Immissionsschutz
E. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- finden sich in a) + b) (Stellungnahmen: TGB Landkreis Ludwigslust-Parchim -Denkmalschutz, TGB Landesamt für Kultur und Denkmalpflege)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Hinweis auf ein Bodendenkmal, Erhalt bzw. Bergung
F. Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild
- finden sich in b) + c) (Stellungnahmen: TGB Landkreis Ludwigslust-Parchim)
- es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu: Gehölz- und Baumausgleich, Eingrünungskonzept, Schutzstreifen

Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

7. Gem. § 3 (2) BauGB wurden die nach § 4 (2) BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.01.2012 von der Auslegung benachrichtigt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

8. Die Verbandsversammlung hat die eingegangenen Stellungnahmen am 06.05.2014 gepr.ft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 06.05.2014 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.05.2014 gebilligt.
Zarrentin am Schaalsee, den 12.05.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

10. Der katastermäßige Bestand am 11.06.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Rehna, den 13.6.2014 (Siegel) Öffentl. best. Verm. Ing. Vermessungsbüro Aydony

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Zarrentin am Schaalsee, den 03.06.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

12. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Verbandsversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.06.2014 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin und am 28.06.2014 im Amtsblatt für Landkreis Ludwigslust-Parchim ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am
in Kraft getreten.
Zarrentin am Schaalsee, den 23.06.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorsteher

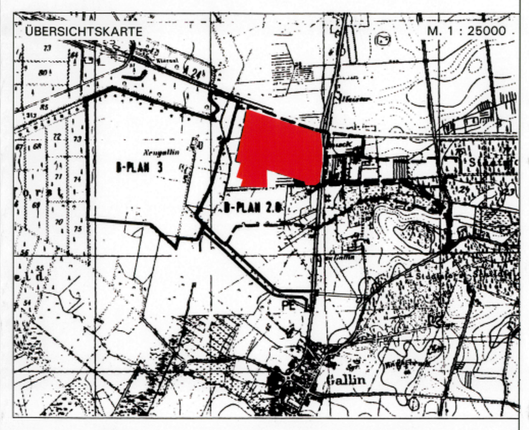
Satzung des Planungsverbandes Transportgewerbegebiet Valluhn / Gallin (PV TGG Valluhn/Gallin) über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Autobahn Hamburg/Berlin (A 24) und der Strasse „Am Heisterbusch“ und zwischen der alten B 195 und der Boize

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlungdes PV TGG Valluhn/Gallin (Verbandsversammlung) vom 06.05.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Autobahn Hamburg/Berlin (A 24) und der Strasse „Am Heisterbusch“ und zwischen der alten B 195 und der Boize, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

Zarrentin am Schaalsee, den 03.06.2014 (Siegel) (Müller) Verbandsvorstand

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.1 DES PLANUNGSVERBANDES TRANSPORTGEWERBEGEBIET VALLUHN / GALLIN

KREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



VORENTWURF ■ § 3 (1) BauGB ■ § 4 (1) BauGB ■
§ 3 (2) BauGB ■ § 4 (2) BauGB ■ RECHTSKRAFT ■

06.05.2014