

SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUN / GALLIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER BUNDESAUTOBAHN A24 HAMBURG / BERLIN UND DER STRASSE " AM HEISTERBUSCH ", WESTLICH DER EHEMALIGEN GRENZÜBERGANGSTELLE

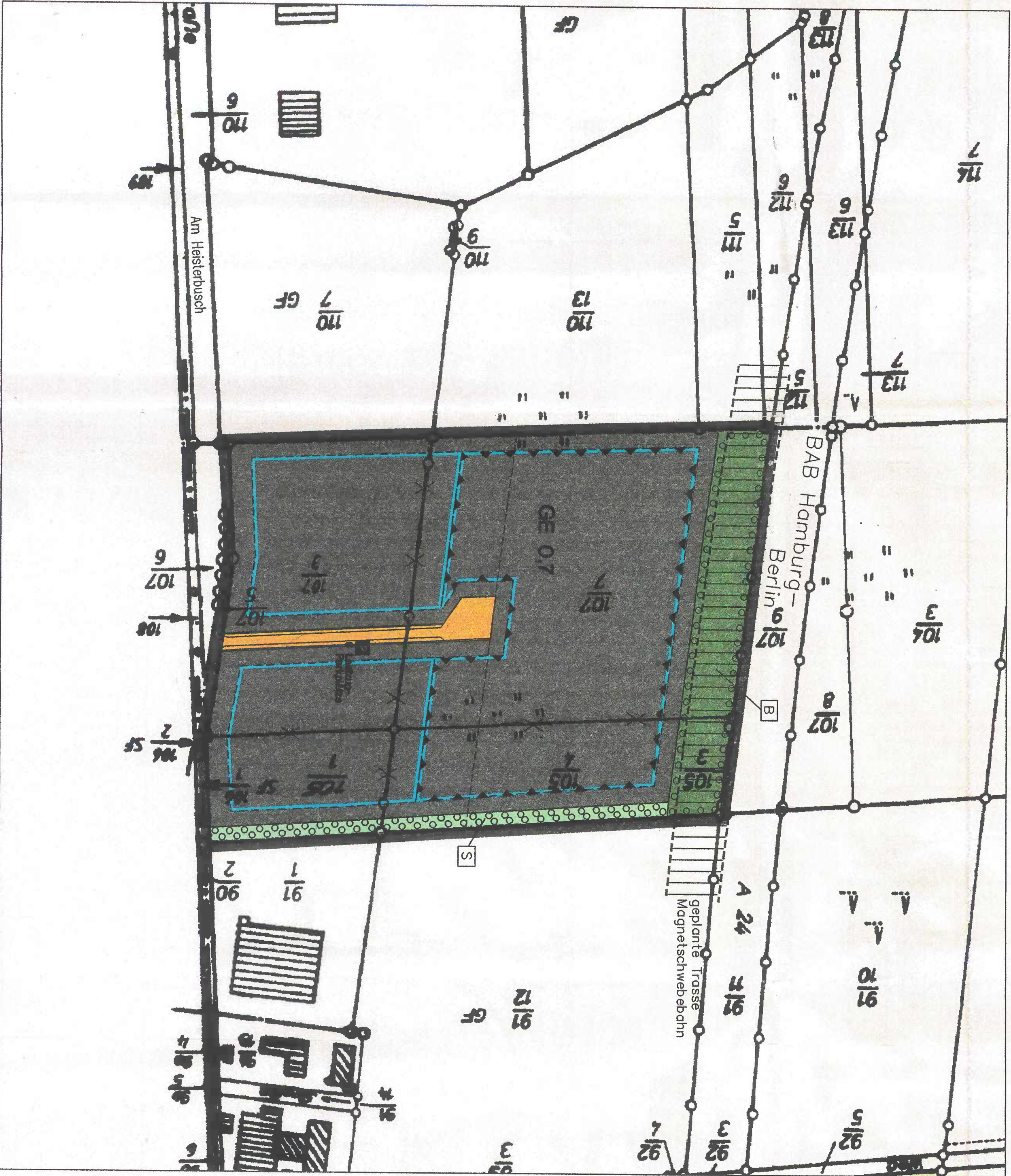
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 22. August 1967 (BGBl. I S. 2081), sowie nach BauO M.-V. § 66 vom 26. April 1984 wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet zwischen der Bundesautobahn A24 Hamburg / Berlin und der Strasse " Am Heisterbusch ", westlich der ehemaligen Grenzübergangsstelle, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A-

Es gilt die BauNVO 1990/1993



M. 1:2000



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)
- Gewerbegebiete

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

0,7 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Stroßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

(Bagelgrün)

private Grünflächen

(Schutzgrün)

Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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)

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

Bereich in dem Hochbauten nicht errichtet werden dürfen (§ 9 FStG)

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenze

Künftig fortfallende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Furstückennummer

TEXT - TEIL B -

1) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Die in der Planzeichnung angegebene GRZ ist die Höchstgrenze festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.

2) Erschließung der Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von maximal 15 m zulässig. Je Baugrundstück ist nur ein Zugang in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

Diese Flächen sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig und neben der festgesetzten Gebote innerhalb der in Anspruch genommenen Fläche zulässig.

3) Höhe baulicher Anlagen in Gewerbegebieten

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 15 m über der Geländeoberfläche des angrenzenden öffentlichen Straßeneinfalles errichtet werden.

Ausnahmsweise können Gebäude auf maximal 10% der überbauten Fläche bis zu einer Höhe von 25 m über der Geländeoberfläche des angrenzenden Straßeneinfalles errichtet werden, wenn zwingende produktionswirtschaftliche und logistische Gründe dies erfordern.

4) Grünordnerische Festsetzungen

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

In Gewerbegebieten sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gestalten und zu bepflanzen, daß auf jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum 1. Ordnung mit mindestens 16–18 cm Stammumfang entfällt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von maximal 20 m heimische Bäume 1. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

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

5.0) Bauliche Bauwerkstätten § 9 Abs. 4 BauGB, § 83 LBO

5.1) Fossolenbegrünung:

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

5.2) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; sie sind offenerweise zu gestalten. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/qm) in einer Mindestbreite von 10 m zu bepflanzen. Je 100qm Fläche sind je ein heimischer standortgerechter Baum 1. Ordnung (Stammumfang 16–18cm) und II. Ordnung (Stammumfang 10–12cm) zu pflanzen. Die Restflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

5.3) Stellplatzanlagen

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

Ausnahmsweise sind Stellplätze und deren Zufahrten bis maximal 5 m außerhalb der überbauten Flächen zulässig, wenn an der Planstraße A parallel ein Grünstreifen von mindestens 5 m bestehen bleibt.

Stellplätze sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quodrat und dem Kreis angeordneten Form und einer Mindestgröße von 9 qm anzulegen.

6.) Schallschutz

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

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

Außenwände RW 35 dB

Fenster RW 35 dB

Innenab dieser Flächen sind Betriebswohnungen unzulässig.

Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn der notwendige Schallschutz gesondert nachgewiesen wird.

Official stamp and signature area for the planning authority. It includes a large circular stamp with the text 'RANGNORDMANN' and 'GALLIN'. There are several smaller stamps and signatures, including one from 'Landesgesellschaft für Raumordnung und Landesentwicklung' and another from 'Landesgesellschaft für Raumordnung und Landesentwicklung'. The date '17.06.99' is stamped. The text 'Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2' is visible.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2.0 DES PLANUNGSVERBANDES VALLUN / GALLIN

KREIS LUDWIGSLUST

