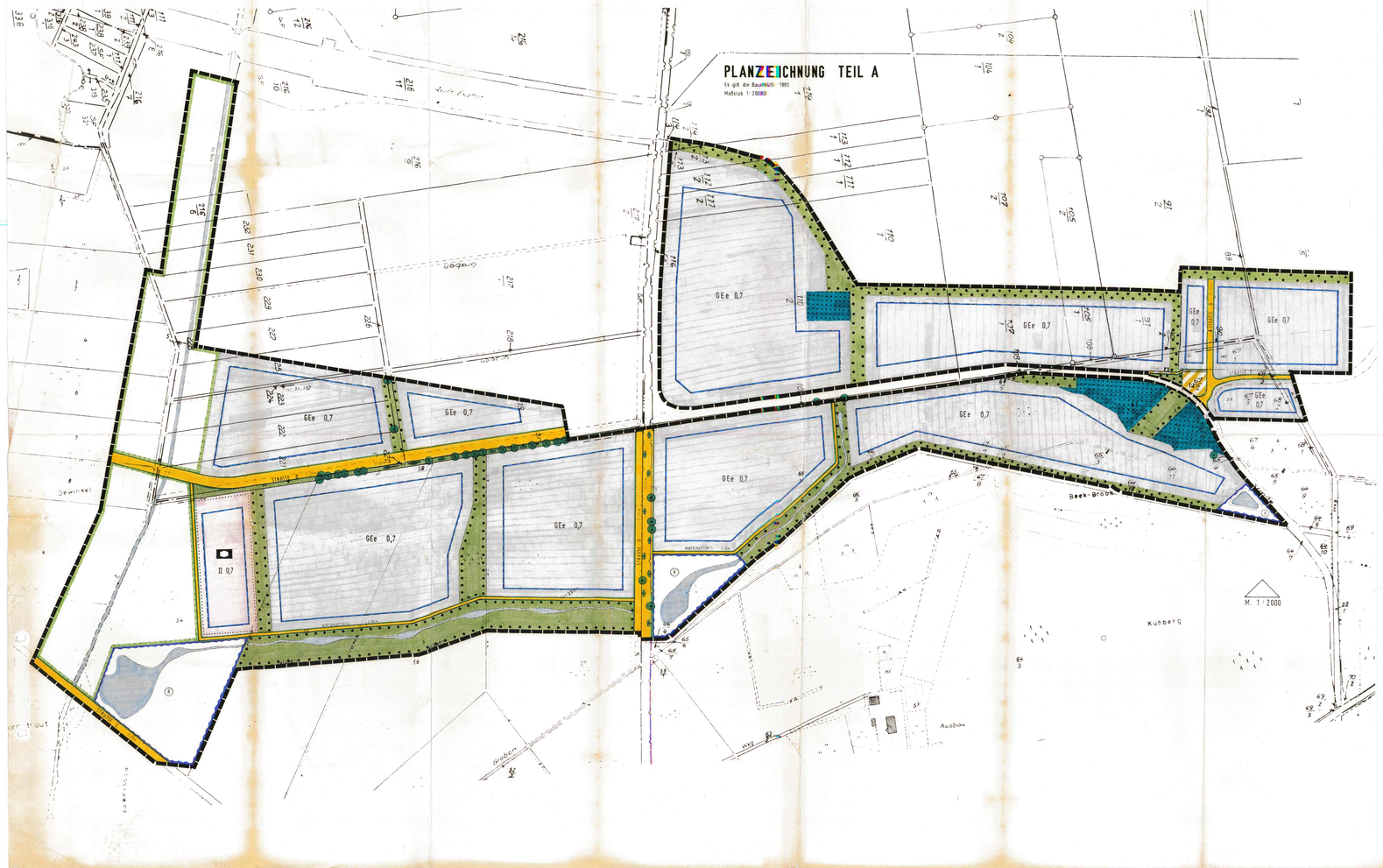
# SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN/GALLIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2.0 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUTOBAHN HAMBURG/BERLIN, ZWISCHEN DER EHEMALIGEN GRENZÜBERGANGSSTELLE UND DER LANDESGRENZE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8 Dezember 1986 (BGBl. I, S 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31 August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23 September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20 Juli 1990 (GBl. Nr.50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Verbandsversammlung vom **13. Oktober 1992** und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungplan **Nr.2.0** 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:




## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| GEe | Gewerbegebiet (eingeschränkt) s.Text | § 8 BauNVO |

**Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| 0,7 | Grundflächenzahl | § 16 (2) 3 BauNVO |
| II | Höhe baulicher Anlagen - als Höchstmaß - | § 16 (3) BauNVO |
| | Baugrenzen | § 23 (3) BauNVO |
| | Flächen für Gemeinbedarf | |
| | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | § 9 (1) 5 BauGB |

**Verkehrsflächen**

| | | |
|---|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 (1) 11 BauGB |
| P | Öffentliche Parkfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| F | Fußgänger | § 9 (1) 11 BauGB |

**Grünflächen**

| | | |
|---|---|---|
| | Öffentliche Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |
| | Private Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |

**Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

| | | |
|---|---|---|
| | Wasserflächen | § 9 (1) 16 BauGB |
| RRB | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | § 9 (1) 16 BauGB |
| | Flächen für Wald | § 9 (1) 18 b BauGB |

**Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher**

| | | |
|---|---|---|
| | Erhaltung von einzelnen Bäumen | § 9 (1) 25 b BauGB |
| | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 (1) 25 b BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung | § 9 (1) 25 a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB |

**Sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke - | § 9 (1) 10 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes | § 9 7 BauGB |

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

keine

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

Künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

## TEXT TEIL B

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 9 BauGB**

**NUTZUNGEN IN GEWERBEGEBIETEN**

ZULÄSSIG SIND: UNTERNEHMEN FÜR WARENBESCHAFFUNG, LAGERUNG, DISTRIBUTION, LOGISTIK SOWIE PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN MIT LÄRMSTÖRENDEN ANLAGEN UND ANLAGEN ZUR ABFALLBEHANDLUNG UND -VERWERTUNG, WENN DIESE IM FUNKTIONALEN ZUSAMMENHANG MIT DEM TRANSPORTGEWERBE STEHEN UND DER GOSSENORDNUNG DES VORHABENS ENTSPRECHEN.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND: WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BETRIEBSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM BETRIEB ZEITLICH NACHGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND.

UNZULÄSSIG SIND: EINZELHANDELSEINRICHTUNGEN, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, VERBRAUCHERMÄRKTE.

**NUTZUNGEN INNERHALB DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**

ZULÄSSIG SIND: KANTINENBETRIEBE, BEHÄRTERGUNGSBETRIEBE, SPORTLICHE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN, ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN, WOHNUNGEN FÜR DIE BETREIBER DIESER EINRICHTUNGEN UND DEREN ANGESTELLTE.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

DIE DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUGEORDNETEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND BESTANDTEILE DES BAUGRUNDSTÜCKS IM SINNE DES § 11 ABS. 3 BAUNVO UND SCHEIDEN BEI DER ERMITTLUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG AUS.

DIE IN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) ANGEGEBENE GRZ IST ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT. DIE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF.

**ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

JE BAUGRUNDSTÜCK IST NUR EINE ZU- BZW. ABFAHRT IN EINER BREITE VON MAXIMAL 12 M ZULÄSSIG. JE BAUGRUNDSTÜCK SIND MAXIMAL ZWEI ZUGÄNGE IN EINER BREITE VON MAXIMAL 9 M ZULÄSSIG.

DIESE FLÄCHEN SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSTIEFE ZU BEPFLANZEN. DIE ÜBRIGEN NICHT BEBAUTEN GEBIETE INNERHALB DER IN AN SPRUCH GENOMMENEN FLÄCHE AUF.

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN GEWERBEGEBIETEN**

BAULICHE ANLAGEN DÜRFEN AUF 90 % DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE BIS ZU EINER HÖHE VON MAXIMAL 15 M ÜBER DER GRADIENTE DES ANGRENZENDEN ÖFFENTLICHEN STRASSENABSCHNITTES ERRICHTET WERDEN.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GEBÄUDE AUF MAXIMAL 10 % DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE BIS ZU 25 M ÜBER DER GRADIENTE DES ANGRENZENDEN STRASSENABSCHNITTES ERRICHTET WERDEN, WENN ZWANGENDE PRODUKTIONSTECHNISCHE UND LAGERUNGSTECHNISCHE GRÜNDE DIES ERFORDERN.

**FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
**§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB**

IN DEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (SICHTDREIECKE) SIND ALLE ANLAGEN, DIE EINE ANZAHL TÄTIGE PERSONEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO, SONSTIGE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZZ. IN WERBEANLAGEN SOWIE BEPFLANZUNGEN EINE HÖHE VON 70 CM OBERHALB DER FAHRBAHNOBERKANTE DES ANGRENZENDEN STRASSENABSCHNITTS NICHT ÜBERSCHREITEN. DIES GILT NICHT FÜR HOCHSTÄMMIGE EINZELBÄUME, die DURCH EIN ERHALTUNGSGEBOT FESTGESETZT SIND.

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
**§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB**

IM GEWERBEGEBIET (GE) SIND DIE ERFORDERLICHEN STELLPLATZANLAGEN MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN IN DER WEISE ZU GLIEDERN UND ZU BEPFLANZEN, DASS AUF JEWEILS 8 STELLPLÄTZE EIN BAUM ENTFÄLLT.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
**§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 83 BAUO**

FASSADENBEGRÜNUNG

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.

**GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
**§ 83 ABS. 1 NR. 4 BAUO**

DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT ALS ABSTELL- UND LAGERFLÄCHEN BENUTZT WERDEN. SIE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. MINDESTENS 50 % DIESER FLÄCHEN SIND MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. 5 % DIESER FLÄCHEN SIND MIT HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN ZU BEPFLANZEN. DIE RESTFLÄCHEN SIND ALS RASENFLÄCHEN ANzULEGEN.

**STELLPLATZANLAGEN**
**§ 83 ABS. 1 NR. 4 BAUO**

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 ÖSTLICHE VERLÄNGERUNG PARALLEL EIN GRÜNSTREIFEN VON MINDESTENS 10 M BESTEHEN BLEIBT.
PARALLEL ZU DEN ÜBRIGEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN MUSS DER GRÜNSTREIFEN EINE BREITE VON MINDESTENS 5 M HABEN.

STELLPLATZFLÄCHEN SIND MIT MATERIALIEN ZU BEFESTIGEN, DIE EINE VERSICKERUNG DES REGENWASSERS ERMÖGLICHEN. DIE PFLANZFLÄCHEN FÜR BÄUME (BAUMSCHEIBEN) SIND IN EINER DEM QUADRAT ODER DEM KREIS ANGENÄHERTEN FORM UND EINER MINDESTGRÖSSE VON 9 M² ANzULEGEN.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 26.05.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.07.1992 bis zum 14.08.1992 in Valluhn und Gallin erfolgt.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs 2 (1) Nr.1 BauGB i.V. m. § 4 (3) BauTRÖ beteiligt worden.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist am 22.09.1992 durchgeführt worden.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Die Verbandsversammlung hat am 30.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.1992 bis zum 25.09.1992 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.08.1992 im Hagenower Kommunalanzeiger,

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 2.10.92 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Hagenow, den 16.12.1992

Obervermessungsvermessungsrat

Schwerin/Mittelstelle Landgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Vermessungsabteilung

Die Verbandsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.9./13.10.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) 2 i.V. m. § 13 (1) 2 BauGB durchgeführt.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 13.10.1992 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Verbandsversammlung vom 13.10.1992 gebilligt.

Hagenow, den 16.12.1992

Verbandsvorsteher

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hagenow, den

Verbandsvorsteher

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Verbandsversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Bas wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Hagenow, den

Verbandsvorsteher

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hagenow, den

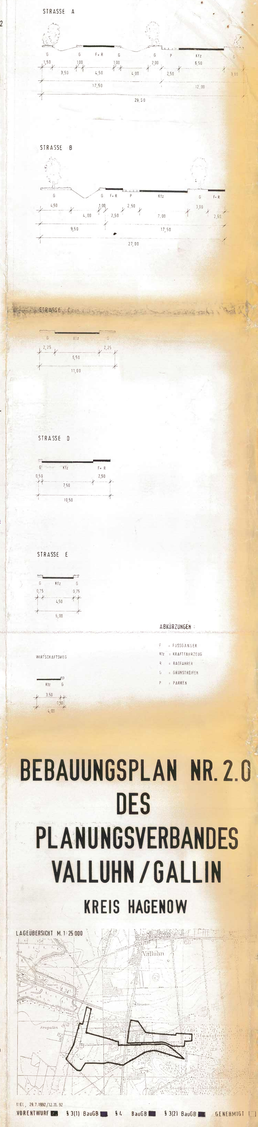
Verbandsvorsteher

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Zeit vom bis zum durch Aushang 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, 246a (1) Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am in Kraft getreten.

Hagenow, den

Verbandsvorsteher

## STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:200


STRASSE A
STRASSE B
STRASSE C
STRASSE D
STRASSE E
FAHRBAHNRAND
FAHRBAHNRAND
FAHRBAHNRAND