SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUTOBAHN HAMBURG / BERLIN, ZWISCHEN DER LANDESGRENZE UND WESTLICH DER BOIZE

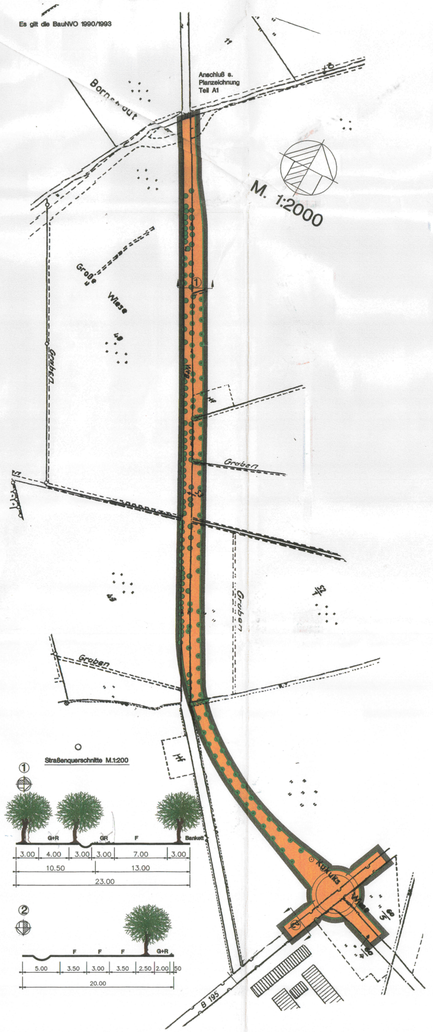
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I,S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.September 1990 (BGBl.1990 II,S.885, 1122), sowie nach 93 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. Nr.50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Verbandsversammlung vom 12.5.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet südlich der Autobahn Hamburg / Berlin, zwischen der Landesgrenze und westlich der Boize bestehend aus der Planzeichnung (Teil A + A2)

PLANZEICHNUNG - TEIL A1-

Es gilt die BauNVO 1990/1993

PLANZEICHNUNG - TEIL A2-

Es gilt die BauNVO 1990/1993



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO)

§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

- GEe – Gewerbegebiete (eingeschränkt mit Nr. s. TEXT TEIL B) (§8 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (uneingeschränkt)

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
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F – Fußgängerbereich
- Fläche für Bohnanlagen

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)

- RW – Regenrückhaltebecken

12. Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§9 und Abs.4 BauGB, §9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Wald

13. Planungen, 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrecht (§9 Abs.6 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) 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)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Feldhecken
- § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Mecklenburg-Vorpommern.

15. Sonstige Planzeichen

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

N. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- keine

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Sichtflächen
- R VI – Nr. des Regenrückhaltebecken
- Baufläschennummer
- künftig fortfallende Einzelbäume
- Feldhecke, künftig fortfallend
- vorgeschlagene Wasserflächen

TEXT - TEIL B -

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

Nutzungen in eingeschränkten Gewerbegebieten

Im GEe1 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 Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind: Einzelhandelseinrichtungen, Vergnügungsstätten, Verbrauchermärkte.

Im GEe2 sind nur zulässig: Kantinenbetriebe, Beherbergungsbetriebe sportliche und soziale Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, beschränkt auf den Lebensmittel-Einzelhandel mit insgesamt max. 700qm Verkaufsfläche, sowie Wohnungen für die Betreiber dieser Einrichtungen und deren Angestellte.

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 A1) 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 12 m zulässig. In Ausnahmefällen können bis zu 15 m zugelassen werden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zugänge in einer Breite von maximal 3m zulässig.

Diese Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfelde 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 17m über der Gradiente des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes errichtet werden.

Ausnahmsweise können Gebäude auf maximal 10% der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 25m über der Gradiente des angrenzenden Straßenabschnittes errichtet werden, wenn zwingende Produktionstechnische und Lagertechnische 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) Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2) 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 1. Ordnung (s. Anlage) mit mindestens 16–18cm Stammumfang entfällt.

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

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

6.5) Der ehemalige Grenzstreifen ist als Biotop geschützt (2 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern und soll regelmäßig gepflegt werden. Die Pflege soll als 2–jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durch den Planungsverband erfolgen.

6.6) Die Ausgleichsfläche zwischen Gewerbegebiet und Autobahn wird nur teilweise bepflanzt. Langfristig soll ein naturnaher Wald entstehen.

7.0) Örtliche Bauvorschriften
§9 Abs. 4 BauGB, §83 BauO

7.1) Fassadenbegrünung

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

7.2) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO

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

7.3) 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 10m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn an der Planstraße B parallel ein Grünstreifen von mindestens 10m 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 qm anzulegen.

7.4) Der ehemalige Grenzstreifen ist als Biotop geschützt (§ 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern und soll regelmäßig gepflegt werden. Die Pflege soll als 2–jährige Mahd mit Abtransport des Mähgutes durch den Planungsverband erfolgen.

8.0) Die Ausgleichsfläche zwischen Gewerbegebiet und Autobahn wird nur teilweise bepflanzt. Langfristig soll ein naturnaher Wald entstehen.

9. Als Ausgleich für die möglicherweise auf der Gewerbefläche Nr.16 (vgl LBP) zu rodende Eiche, sind dort insgesamt 13 Laubbäume (Stammumfang 16–18cm) neu zu pflanzen.

10. Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:

A – Sofortestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgende Pflanzperiode 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 folgende Pflanzperiode umzusetzen.

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

Aufgestellt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Verbandsversammlung vom 12.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Zeitraum vom 05.06.1995 bis 21.07.1995 und 21.August 1995 bis 04.09.1995

Die Verbandsversammlung hat am 11.07.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Bebauungsplan-Vorentwurf hat gem. §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 24.08.1995 bis 25.09.1995 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Verbandsversammlung hat am 11.07.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und A2) mit Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 02.09.1996 bis zum 04.10.1996 während der Dienststunden nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll vorgebracht werden können, sind am 23.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Verbandsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.11.96 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplan-Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Beschluß der Verbandsversammlung als Satzung über den Bebauungsplan nach §10 BauGB am 12.11.96 beschlossen.

Die Begründung dieser Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 23.07.1996 mit Hinweisen erteilt.

Zarrentin, den

Verbandsvorsteher

Die ortsübliche Bekanntmachung nach §3(1) BauGB ist am 23.08.1996 durchgeführt worden.

Die Bebauungsplanerstellung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zarrentin, den

Verbandsvorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat nach Bekanntmachung vom 23.08.1996 gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.09.1996 bis zum 04.10.1996 während der Dienststunden nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll vorgebracht werden können, sind am 23.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der den Plan zur Einsicht während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, ist am 07.10.1996 im Kommunalspiegel des Amtes Zarrentin und im Landkreisblatt des Landkreises Ludwigslust ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und auf den Ablauf der Geltendmachungsfrist sowie auf die Rechtsfolgen (§4 Abs. 3 und §215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Im Anzeigenblatt vom 10.10.1996 ist der Satzungsbeschluß veröffentlicht worden.

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

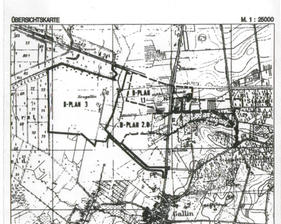
Zarrentin, den

Verbandsvorsteher

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN

KREIS LUDWIGSLUST

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 25000



VORENTWURF 3 (1) BauGB 4 BauGB 3(2) BauGB GENEHMIGUNG

10.10.1995 / 08.03.1996 / 24.06 1996/ 11.12.96