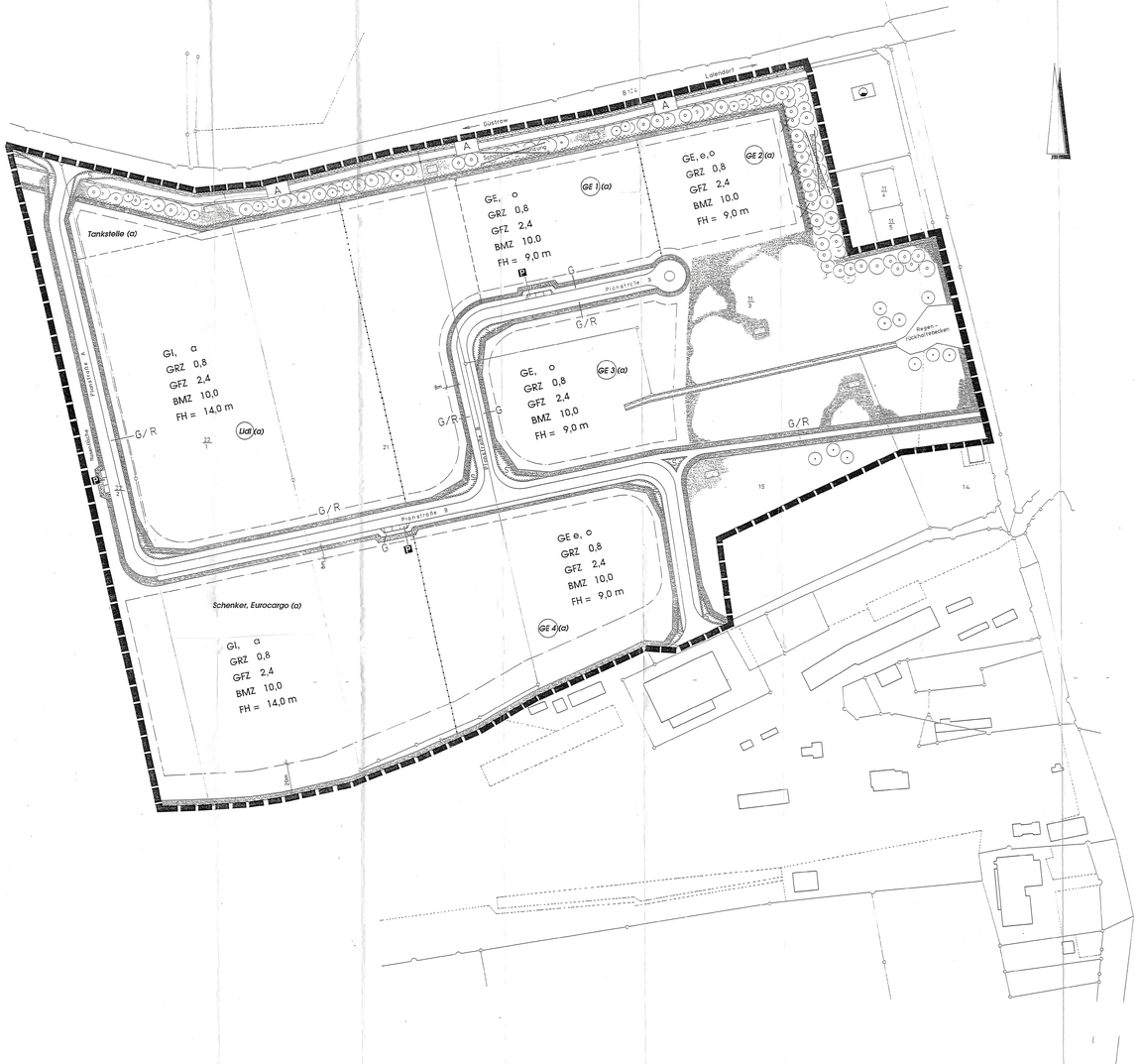
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE LALENDORF

SATZUNG TEIL A UND TEIL B DER GEMEINDE LALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - *"SOWIE SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN" (a)*

TEIL - A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 100m

ZEICHENERKLÄRUNG

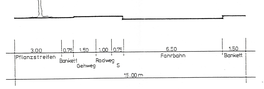
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
§§ 1-21 Bau NVO und § 16 Bau NVO		
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) 1 Bau GB
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	
GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 Bau NVO)	
GI	Industriegebiet (gem. § 9 Bau NVO)	
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Bau NVO
BMZ	Baumassenzahl	§ 16 Bau NVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	
o	abweichende Bauweise	
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG		§ 9 (1) 10 Bau GB
S A	von der Bebauung freizuhaltende Flächen S = Sichtfläche A = Anbauverbotszone	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) 11 Bau GB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
G/R	Geh- und Radweg	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) 15 Bau GB
	Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		§ 9 (1) 25a Bau GB § 9 (1) 25b Bau GB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE		§ 9 (2) Bau GB
FH	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	§ 16 Bau NVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 (7) Bau GB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 Bau GB ** zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsunternehmen * (a)*
	Fläche für Versorgungsanlage Wasser	§ 9 (1) 12 Bau GB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Lärmschutzwand	

Planstraße A

Regelquerschnitt 0 1 für die Bauklasse III der Kategorie B III

Kategorie B III - zul. Geschwindigkeit ≤ 60 km/h

S - Sichertheitsraum



Planstraße B

P * öffentliche Parkplätze * (a)

GE 1 (a) *flächenbezogener Schallleistungspegel (siehe Pkt. **4.0 (a)** Tabelle)* (a)

TEIL - B - TEXT

1.0. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG
" § 83 BauO M/V örtliche Bauvorschriften " (a)

1.1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes sind bis zu einer Höhe von 0,7 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig.
Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Vorwiegend sind die Einfriedungen als Hecke auszuführen.

1.2. WERBUNG

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Traufe zulässig, im Bereich der Zufahrten ist eine Gemeinschaftsanlage anzulegen.
Einzelne Werbeflächen dürfen einseitig 3 m² und beidseitig 6 m² nicht überschreiten.
Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 6,0 m über Geländehöhe nicht überschreiten.

1.3. BAUKÖRPER

Für alle Nutzer wird das Warm- bzw. Flachdach vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 5 Grad bis 30 Grad festgesetzt. Alle Bauwerke, auch Lagerhallen, sind geschlossen zu gestalten.

2.0. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG
" § 9 BauGB) " (a)

2.1. Gemäß Bau NVO ist für den Standort im Gewerbegebiet die offene Bauweise zulässig.
Im Industriegebiet ist eine abweichende Bauweise zulässig. Entsprechend der jeweiligen Funktion sollten zur Sonne große Glasflächen zwecks Nutzung passiver Sonnenenergie und als Gestaltungselement angeordnet werden.

2.2. Die max. zulässige Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit 9,0 m und im Industriegebiet mit 14,0 m über der bestehenden Geländehöhe (OKG) festgesetzt.

2.3. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.

2.4. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, sowie die Bepflanzung und Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

2.5. Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und Eingangsbereiche unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.

2.6. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.7. Alle Bauherren haben bis zur endgültigen Nutzung des zugewiesenen Baulandes eine Zwischennutzungskonzeption vorzulegen.

2.8. Es ist eine hohe Flächenausnutzung bei einem geringstmöglichen Versiegelungsgrad anzustreben.

2.9. Die Flächen hinsichtlich Straßen, Rad- und Gehwegen, laut Bebauungsplan, werden durch die Gemeinde bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze erschlossen und enhalten.
Die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht obliegt den Anliegern.

2.10. Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Eigen- und Kundenbedarf sind in ausreichender Anzahl auf dem durch die Bauwilligen erworbenen Gelände einzurichten.
Über Stellplätze im öffentlichen Bereich entscheidet die Gemeinde.

2.11. Für die bauliche Nutzung gilt § 8 der Bau NVO mit folgenden Ausschließungen:
- Verkaufseinrichtungen mit einer Grundrißfläche über 350 m²
- Tankstellen mit mehr als 6 Zapfsäulen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art
- Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke

2.12. Im Sinne des § 17A Bau GB wird ein Baugebiet erlassen. Die Frist bis Baubeginn beträgt 12 Monate.

4.0 (a) * SCHALLSCHUTZMASZNAHMEN GEMÄß SCHALLSCHUTZTECHNISCHE BEGUTACHTUNG VOM 1. JULI 1995 *

Geräuschemissionen dürfen im Plangebiet die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel L"" nicht überschreiten:

Gebiet	flächenbezogener Schallleistungspegel L"" (dB(A))	
	Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)
Tankstelle	60 dB(A)	55 dB(A)
Lidl	65 dB(A)	60 dB(A)
Schenker, Eurocargo	65 dB(A)	60 dB(A)
GE 1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	keine Geräuschentwicklung
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß der grundstücksflächenbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

Die Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der Büro- und Geschäftshäuser sowie der Büroräume müssen in dem im B-Plan gekennzeichneten Zonen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche LPB IV und LPB V entsprechen (vergleiche DIN 4109, Tabelle 8)

Die Mindest - Schalldämmaße der Außenbauteile lauten :

	LPB V	LPB IV
resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
für Büroräume u.ähl.		

** An Außenbauteile von Räumen, bei denen der ehrdringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.*
Gemäß "Schallschutztechnische Begutachtung" kann durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel auf die Schallschutzwand und Schallschutzpflanzung verzichtet werden.

3.0. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE/ LANDSCHAFTSPFLEGE

3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A Bau GB sind mit heimischen, standortgebundenen Pflanzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Es sind 25 % Bäume und 75 % Sträucher vorzusehen.
Die Endhöhe der Sträucher soll im Mittel 1,50 m betragen.

3.2. Je 4 private Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum, Stammdurchmesser 4 cm, gemäß Text Ziffer 3.3 zu pflanzen.

3.3. Die Pflanzungen des erarbeiteten grünordnerischen Begleitplanes sind einzuhalten.

3.4. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Freiflächen hat nach Erarbeiten der entsprechenden Projekte, spätestens mit Abschluß der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.
Der Ausgleich wird erst akzeptiert, wenn die Ausgleichsmaßnahmen realisiert sind.

4.0. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Die Forderungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sind einzuhalten.
Im Gewerbegebiet betragen die Immissionsrichtwerte
- tagsüber 65 dB (A)
- nachts 50 dB (A)

Für das Industriegebiet (GI) kann kein Immissionsrichtwert angegeben werden.
Die Schallemission des Industriegebietes ist nach DIN 18 005 Teil 1, Abschnitt 4.5. zu bestimmen.

Im Bereich des Gewerbegebietes an der B 104 und für die Wohnbebauung an der Hauptstraße ist eine Schallschutzpflanzung vorzusehen, die die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von
- tagsüber 55 dB (A)
- nachts 45 dB bzw. 40 dB (A) einhält.

Desweiteren wird eine Schallschutzwand in Richtung der Einfamilienhäuser vorgeschrieben.

Um die erhöhten Immissionen auf die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung zu verringern, werden die angrenzenden Bebauungsbereiche zusätzlich zu den ausgewiesenen Schallschutzmaßnahmen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Es sind nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Inwieweit ein Gewerbe zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zählt, muß jeweils im Einzelfall an den Maßstäben des § 6 Bau NVO (Mischgebiet) gemessen werden.

3.0 (a) MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1. *Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Stieleiche) zu verwenden.*
Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
Pflanzabstand : 10,0m
Pflanzgröße : - Solitärgehölze : Hochstamm mit durchgehendem Leitriebe; 3x verpflanzt, 18 - 20cm Stammumfang.
- in Pflanzungen : Hochstamm, 2x verpflanzt, 10 - 12cm Stammumfang

3.2. *Für Unterpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.*
Pflanzgröße : 2x verpflanzte Sträucher, 60 - 100cm.
Pflanzdichte : 1 Strauch je m²

3.3. *Bei Parkplätzen ist je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12m² anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.*
Bei Längsstellung ist pro 2 Parkstellplätze ein Baum vorzusehen. Die Parkplätze der öffentlichen und privaten Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, ebenso die Fahrbahnen und Fußwege.

3.4. *Der Umfang und die Art der Begrünung gemäß den Punkten 3.1 - 3.3 ist in qualifizierten Freiflächengestaltungs- und/oder Bepflanzungsplänen darzustellen, die dem jeweiligen Bauantrag beizufügen sind. Sie sollen insbesondere über folgende Punkte Auskunft geben:*

- *bedarfsgerechte Erschließung und Stellplatzordnung*
- *Aussagen über Abgrabungen und Aufschüttungen (max. 2m Höhe nur zulässig)*
- *Lage und Umfang der begrünten Grundstücksflächen*
- *Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze*

3.5. *Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.*

3.6. *Die Anwendung von chemischen Pflanzenvernichtungsmitteln ist unzulässig.*

3.7. *Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.*

3.8. *Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist vor Einleitung in natürlich gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölabscheider aufzufangen.*
Zum sparsamen Gebrauch von Wasser soll Dachwasser in Zisternen gesammelt und wieder genutzt werden. (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf). Dachwasser kann auch in Teichen gesammelt oder bei Eignung des Untergrundes durch Schluckbrunnen versickert werden.

*Einarbeitung der Maßgabe und Auflagen der Genehmigungsbehörde vom 14. März 1994 (*650a - 512 113 - 02.03.24 (1)) sind mit Index (a) gekennzeichnet.*

BAUPLAN
Schweriner Architekten- und Ingenieurbüro GmbH

Schwerin, im August 1995

Wachtmann
Architekt

VERFAHRENS - VERMERKE

Aufgrund des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 - 4 BauGB und der Neufassung des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 27.11.94 und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lalendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 27.12.94 vom bis zum durch Abdruck in der ortsüblichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Die Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246 a, Abs. 1, Satz 1 BauGB an das Innenministerium des Landes Mecklenburg/Vorpommern erfolgte am 17.02.94.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB ist am 15.11.93 durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3, Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.94 (a.a.O.) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.93 den Entwurf des Bebauungplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.03.93 bis zum 03.04.93 während folgender Zeiten Montag - Freitag 9 - 12 Uhr, nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gelegt werden können, am in der Zeit vom 25.02.93 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 12.02.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt.
Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Güstrow den 15.02.94 im Auftrag gez. Schröder

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.93 gebilligt.

Lalendorf, den 15.11.93 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11, Abs. 1 BauGB am 15.11.93 der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.
Diese hat mit Verfügung vom 16.12.93 (a.a.O.) erklärt, daß - er keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Lalendorf, den 15.01.1996 — Der Bürgermeister

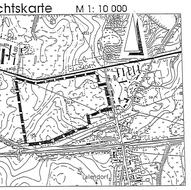
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lalendorf, den 15.01.1996 — Der Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan 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 15.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 15.01.1996 in Kraft getreten.

Lalendorf, den 15.01.1996 — Der Bürgermeister

BEARBEITUNGSSTAND : JUNI 1993

Übersichtskarte

M 1: 10 000