

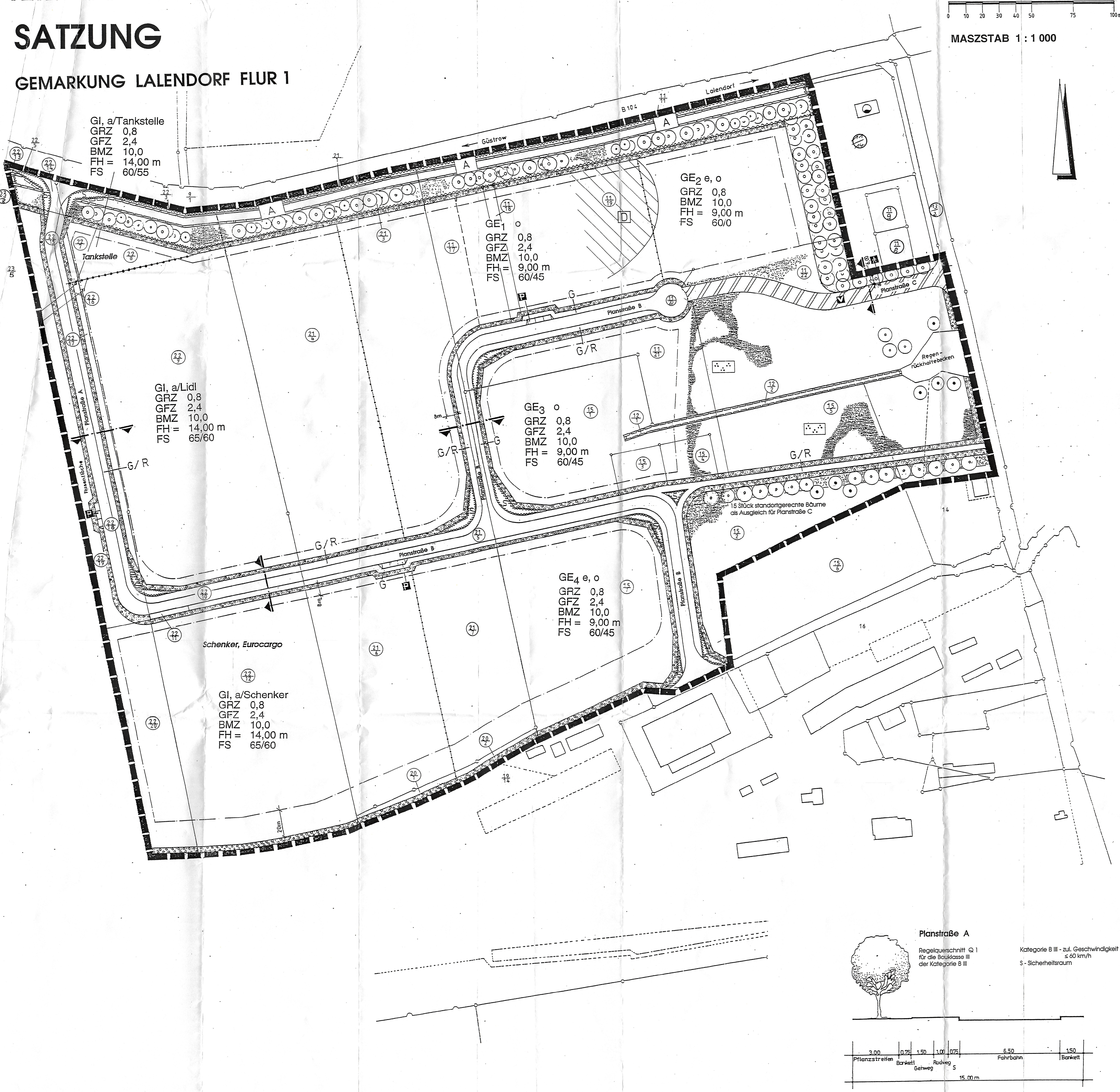
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE LALENDORF 1. ÄNDERUNG

SATZUNG TEIL A UND TEIL B DER GEMEINDE LALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

TEIL - A - PLANZEICHNUNG

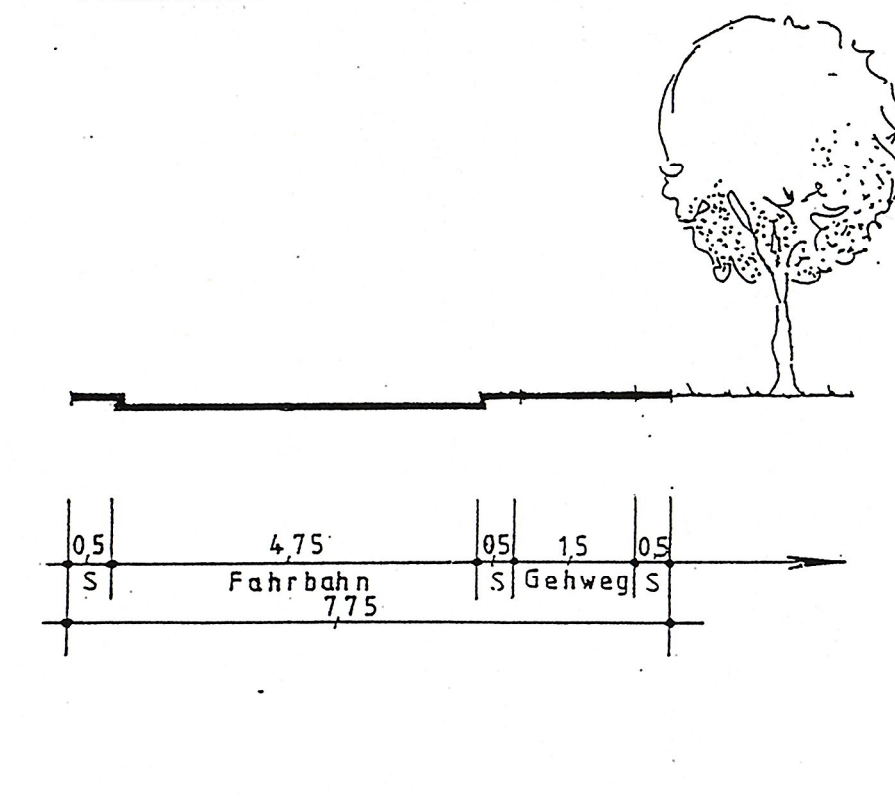
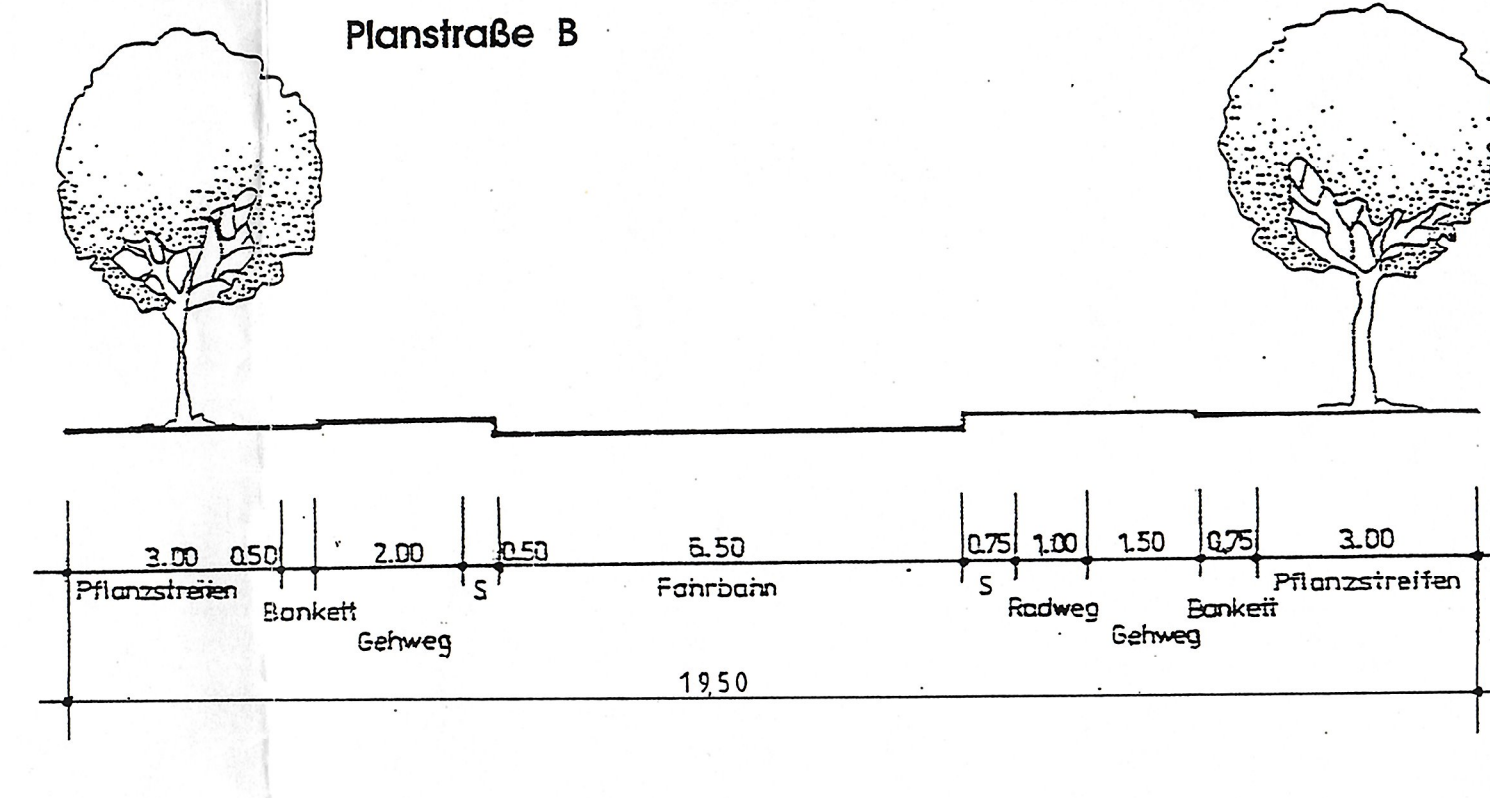
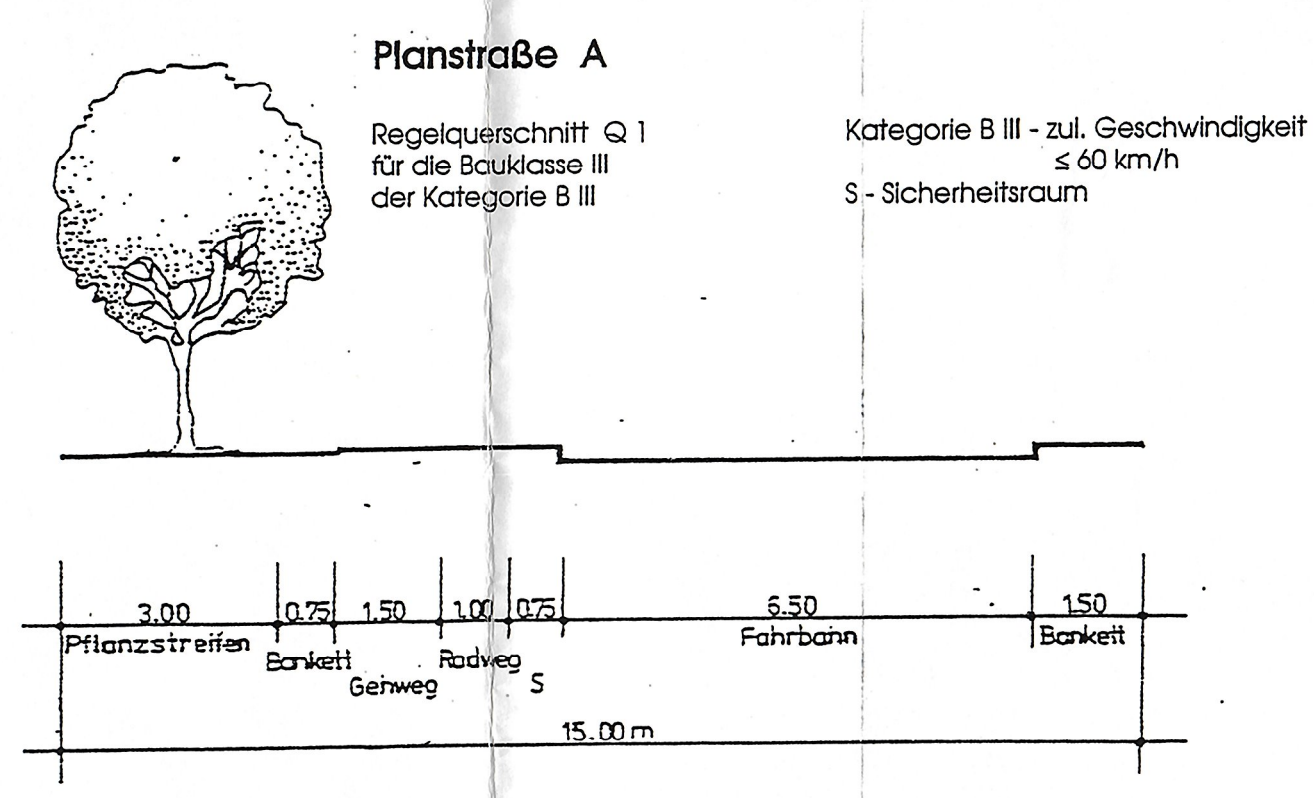
SATZUNG

GEMARKUNG LALENDORF FLUR 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIV INHALTS)		
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE ₁	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 BauVO
GE ₂	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 BauVO
GI	Industriegebiet	§ 9 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 BauVO
BMZ	Baumgrenzlinie	§ 16 BauVO
GH	Geh- und Radweg	§ 16 BauVO
FS	Festsetzung	§ 16 BauVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 22 BauVO
a	Baugrenze	§ 23 BauVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsbenutzter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Öffentliche Parkfläche	
	Geh- und Radweg	
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 9 BauGB
MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
REBELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		
D	Bodendenkmal (Einzelanlage, die dem Bodendenkmalrecht unterliegt)	§ 9 Abs. 8 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsflächen zu bezeichnende Fläche. Zu Gunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	S = Sichtfläche	
	A = Anbauverbotzone	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 u. 5 BauVO u. § 16 Abs. 5 BauVO
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Planstreckennummer	
	Räumliche Ausdehnung des durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigten Bodendenkmals	



TEIL - B - TEXT SATZUNG

- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSERE GESTALTUNG**
§ 88 BauVO M-V örtliche Bauvorschriften
- 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 Straßenseite zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Vorwiegend sind die Einfriedungen als Hecke auszuführen.
- WERBUNG**
Werbeanlagen und Hinweisgeber sind nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Im Bereich der Zufahrten ist eine Gemeindefläche anzuzeigen. Einzelne Werbeflächen dürfen einseitig 3 m² und beidseitig 6 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahme: Werbeanlagen der Fa. Schenker Eurocargo eine Werbeanlage 1,92 m x 7,84 m auf dem Gebäude und für die Einfahrt 80 x 80 x 2,5 m gestattet.
- BAUKÖRPER**
Für alle Nutzer wird das Waln- bzw. Flachdach vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 5 Grad bis 30 Grad festgesetzt. Alle Bauwerke, auch Lagerhallen, sind gesondert zu gestalten.
- ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 BauGB
- Gemäß BauVO** 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.
- Die max. zulässige Firsthöhe** wird im Gewerbegebiet mit 9,0 m und im Industriegebiet mit 14,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche (OKT) festgesetzt.
- Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenen 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.**
- Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenzlinie ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und Eingangswege unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengruppen zu gestalten.**
- 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.**
- Die bauliche Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (§ 9 BauVO) gilt mit folgenden Ausnahmen:**
- Verkaufsbereichen mit einer Verkaufsfläche über 350 m²
- Tankstellen mit mehr als 2 Zapfsäulen
- Vergnügungsbereichen jeglicher Art
- Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahme: Eine A-Bauweise ist im SB-Markt bis 700 m² Verkaufsfläche zugelassen.
- Alle Bauherren haben bis zur endgültigen Nutzung des zugewiesenen Baulandes eine Zwischennutzungsplanung vorzulegen.**
- Es ist eine hohe Flächenausnutzung bei einem geringstmöglichen Versiegelungsgrad anzustreben.**
- Verkehrsflächen**
Die Flächen hinsichtlich Straßen, Rad- und Gehwegen, laut Bebauungsplan, werden durch die Gemeinde bis zur jeweiligen Grundstücksbegrenzung erschlossen und erhalten. Die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht obliegt den Anliegern.
- Die Planstraße A und B mit allgemeiner Zweckbestimmung sind nach den Regelerfordernissen in der Planzeichnung auszuführen. Die Planstraße C als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Straße mit Durchfahrtsverbot für PKW - zu realisieren.**
- 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.

- MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB sind mit heimischen, standortgebundenen Bäumen und Sträuchern 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.
- Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Spitzahorn, Stieleiche) zu verwenden.**
Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
Pflanzabstand: 10,00 m
Pflanzgröße: - Sollgröße: Höchststamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt.
- 14 - 16cm Stammumfang.
- In Pflanzungen: Höchststamm, 2x verpflanzt, 10 - 12cm Stammumfang.
- Für Unterpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.**
Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 60 - 100cm, Pflanzdichte: 1 Strauch je m².
- Bei Parkplätzen ist je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen 1 standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Im Korridorbereich 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 Parkflächen der öffentlichen und privaten Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, ebenso die Fahrbahnen und Fußwege.
- Der Umfang und die Art der Begrünung gemäß den Punkten 3.1 - 3.3 des Grünordnungsplanes ist in qualifizierten Freizeitanlagen- und/oder Begrünungsplänen darzustellen, die dem jeweiligen Bauvertrag beizufügen sind. Sie sollen insbesondere über folgende Punkte Auskunft geben:**
 - beabsichtigte Erschließung und Stellplatzanordnung
 - Aussagen über Abgrabungen und Aufschüttungen (max. 2m Höhe nur zulässig)
 - Lage und Umfang der begrünenden Grundstücksflächen
 - Standorte, Arten und Pflanzengrößen der vorgesehenen Gehölze
- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Vertiefung wieder herzustellen.**
- Die Anwendung von chemischen Pflanzvernichtungsmitteln ist unzulässig.**
- Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzähnlichen Mitteln unzulässig.**
- Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist vor Einleitung in natürlich gestaltete Regenwasserabflüsse 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 Elprung des Untergrundes durch Schächeln runter versickert werden.
- SCHALLSCHUTZMASZNAHMEN GEMÄß SCHALLSCHUTZ-TECHNISCHE BEGUTACHTUNG VOM 1. JULI 1995**
Geräuschemissionen dürfen im Plangebiet die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wa} nicht überschreiten:

Gebiet	flächenbezogener Schalleistungspegel L _{wa} (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 Geräuscherzeugung
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 grundstücklichbezogene Immissionsanteil in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

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

Die Mindest - Schallschuttmäße der Außenbauteile lauten:

	LPS V	LPS IV
resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile	erf. R _{wa} = 40 dB	erf. R _{wa} = 35 dB

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende 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.

Hinweise:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 875 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdbauer, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Im Bereich der bekannten Bodendenkmale ist eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz § 11 DSchG M-V notwendig.

VERFAHRENS-VERMERKE

Aufgrund des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderungsgesetz - InvFG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 - 4 BauGB und der Neufassung des § 248 a Abs. 1 Nr. 3 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.07.1997 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Sitzung 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 § 248 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Änderung zum 8-Plan durch die Gemeindevertretung vom 27.07.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom zum bis zum durch Abdruck im am erfolgt.

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister

Lalendorf, den 13.02.1997 Der Bürgermeister