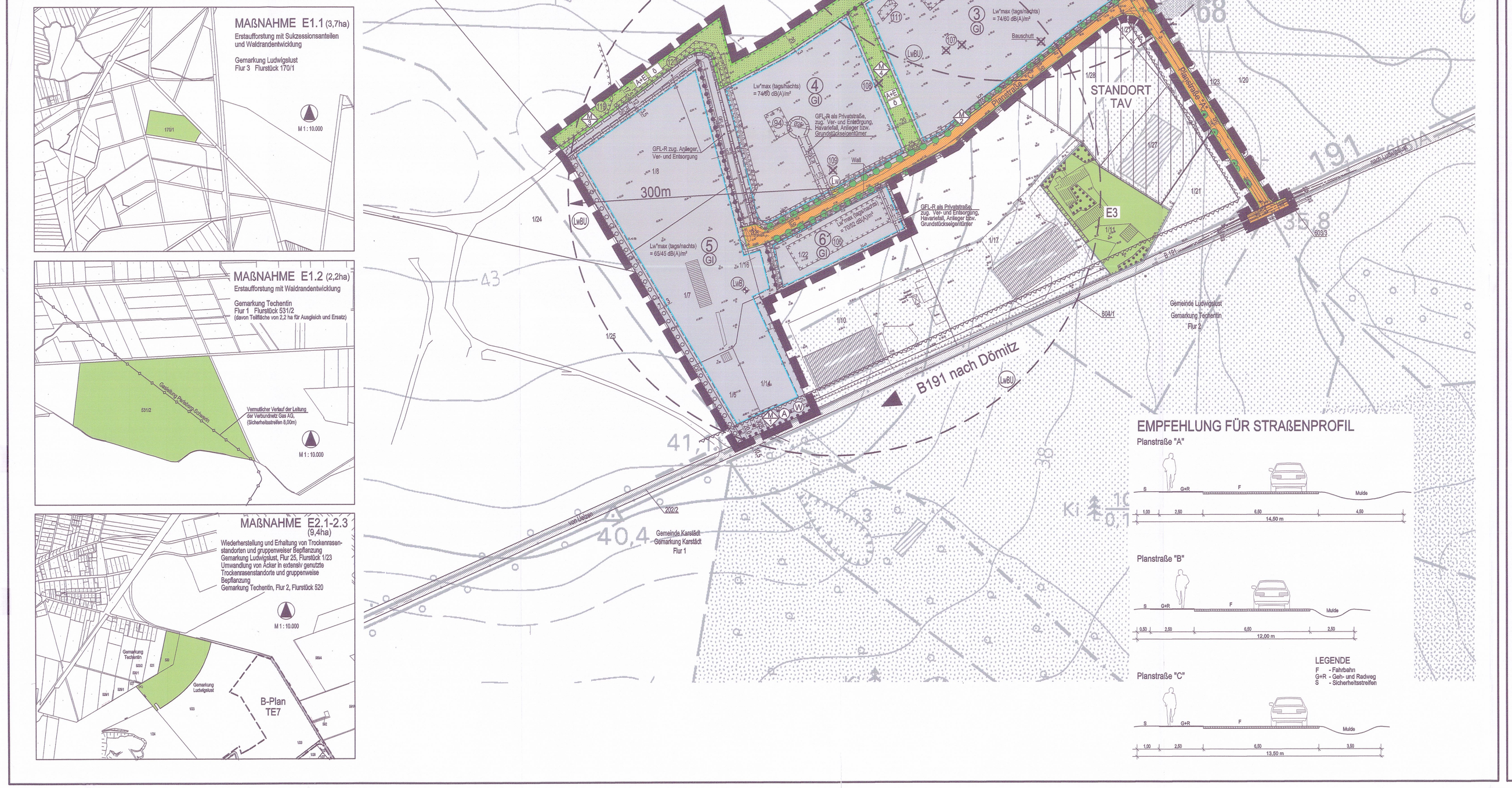
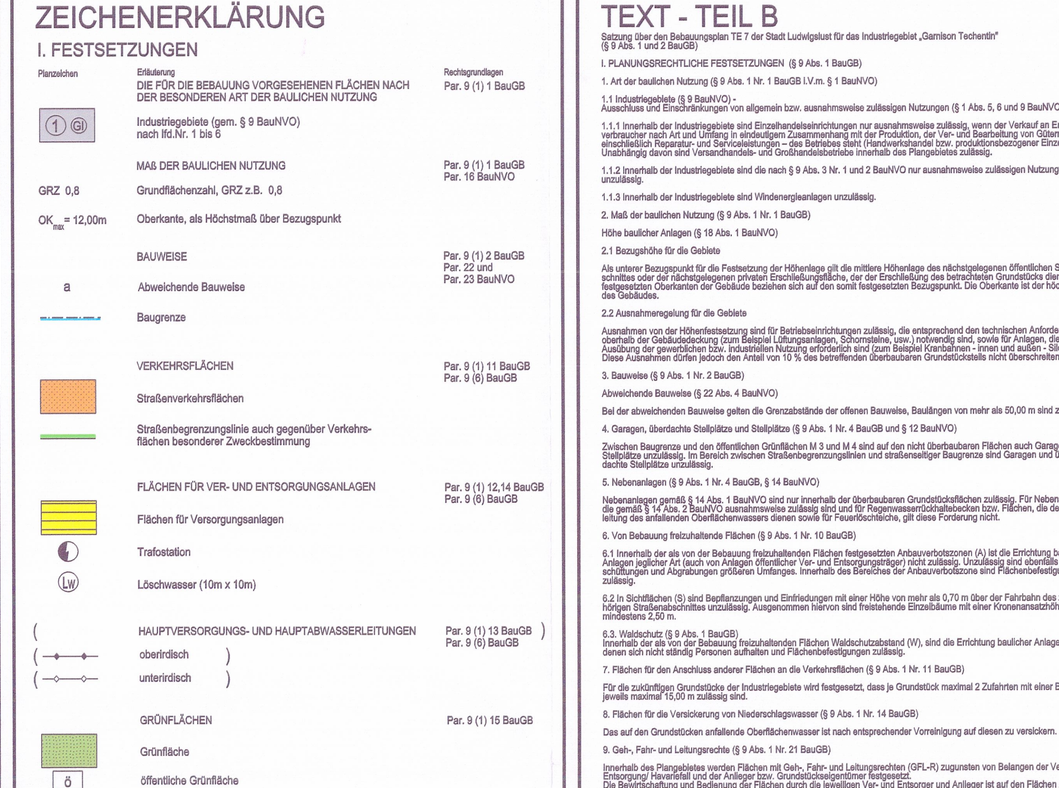
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN TE 7 DER STADT LUDWIGSLUST FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET "GARNISON TECHENTIN"

TEIL A
Planzeichnung

M 1 : 2.000
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



TEIL C
Gehölze gemäß Baumschutzsatzung und Landesnaturschutzgesetz M-V der Stadt Ludwigslust



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1 GI	GEBIETE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN PLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG Industriegebiete (gem. § 9 BauNVO) nach BImV, 1 bis 6	Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	
OK_{max} = 12,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12,14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Trafostation	
Lw	Löschwasser (10m x 10m)	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN oberirdisch unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
p	private Grünfläche	
A+E	Ausgleichs- und Ersatzgrün	
	Kennzeichnung der Maßnahmen nach 86,Nr. 2M1 bis M5)	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Einhaltungsabstand für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
L(GI)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
GI	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, - Benennung der Altlastenverdachtsflächen (ALVF) mit Nr.	Par. 9 (5) 3 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Benennung der Kontaminationsverdachtsflächte (KVF)	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W - 30 m Waldabstandsstreifen)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung Wirerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan TE 7 der Stadt Ludwigslust	Par. 9 (7) BauGB
L_W* tagsnachts	maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tagsnachts, LV. mit Text Teil B	Par. 9(1) 24 BauGB Par. 9 (2) BauGB Par. 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
1/17	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
41	Höhenlinien, Höhen In Metern
37,50	Höhenangabe
	Bemaßung In Metern
	Böschung, Graben
	Sichtdreieck
	beispielhafte Anpflanzung von Einzelbäumen
Lw	Brunnen und Umgebungsbereich (300m) - Löschwasser (Lw) - Löschwasserbrunnen-Umgebung (LwBU)
	- Brunnen mit Pegel zur Grundwasserbeobachtung

TEXT - TEIL B

Satzung über den Bebauungsplan TE 7 der Stadt Ludwigslust für das Industriegebiet „Garnison Techentin"
(§ 9 ABs. 7 und 8 BauGB)

I. RÄUMLICHGESTELTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Industriegebiet
Ausschluss und Einschränkung von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 9 und 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der Industriegebiete sind Einzelhandelsentrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in untrennbarem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern – Handwerkerprivileg – steht und der Verkaufsfläche untergeordnet ist (Fabrikverkauf, Handwerkerprivileg, Handwerker Einzelhandel). Unzulässig dieser sind Verkaufsstände und Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.

1.1.2 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.1.3 Innerhalb der Industriegebiete sind Windenergieanlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe für die Gebiete

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage gilt die mittlere Höhenlage des dem Grundstück zugewandten öffentlichen Straßenbahnbegrenzungsmitte, gemessen an der Grundstücksgrenze des dem Bezugspunkt zugewandten Grundstücks. Bei Grundstücken mit mehreren Straßenbegrenzungen ist der Bezugspunkt der Straßenbahnbegrenzung des Grundstücks zugewandten Grundstücks. Bei Grundstücken mit mehreren Straßenbegrenzungen ist der Bezugspunkt der Straßenbahnbegrenzung des Grundstücks zugewandten Grundstücks. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2.2 Ausnahmeregelung für die Gebäude

Ausnahmen von der Höhenbestimmung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudebedachung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausnützung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen – innen und außen – Silos). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % bzw. bei kleinflächigen Grundstücken Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Zwischen Baugrenze und den öffentlichen Grünflächen (§ 3 und § 4 A and § 4 ber.) sind Stellplatzanlagen Flächen auch Garagen und Stellplätze unzulässig. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Gebäudegrenzen Grundstücksfläche zulässig. Für Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und für Regenwasserrückhalteflächen bzw. Flächen, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen sowie für Feuerlöschzwecke, gilt diese Festsetzung nicht.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszonen (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver und Entsorgungsnetze) nicht zulässig. Unzulässig sind ebenfalls Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfänge. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Flächenbefestigungen zulässig.

6.2 In Sichtdreiecken (S) sind Bepflanzungen und Einrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenkörpers unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrbahnen Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

6.3. Wasserschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Wasserschutzbereich (W), sind die Errichtung baulicher Anlagen, in denen sich nicht dörfeig Personen aufhalten und Flächenversiegelungen zulässig.

7. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die zukünftigen Grundstücke der Industriegebiete wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 15,00 m zulässig sind.

8. Flächen für die Versorgung von Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach entsprechender Vorreinigung auf diesen zu versickern.

9. Grün, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten von Belangen der Ver- und Entsorgung Hauptnetzes und der Anlieger bzw. Grundstückseigentümer festgesetzt.
Die Flächen werden mit einer Breite von 10,00 – 15,00 m aufgelegt. Der Flächenzuschnitt ist bei Bedarf durch Anlieger bzw. Grundstückseigentümer festgesetzt.
Innerhalb der Industriegebiete der Flächen durch die jeweiligen Ver- und Entsorger und Anlieger ist auf den Flächen zu dulden.

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

10.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Nach § 9 (1) BauGB sind auf den Teilflächen des Industriegebietes pur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der Tabelle 1 genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) L_W* nicht überschreiten:

Tabelle 1

LfE-Nr. der Teilfläche	Art der Nutzung	IFSP (dB(A)/m²) Tag	Nacht
1	GI	70,0	55,0
2	GI	72,0	57,0
3	GI	74,0	59,0
4	GI	75,0	60,0
5	GI	76,0	61,0
6	GI	80,0	65,0

Für alle, innerhalb des Bebauungsplanes pur Ausführung kommenden Nutzungen ist beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung ein Nachweis zu erbringen, dass die Einhaltung der in Tabelle 1 genannten flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) L_W* Belegen auf die Grundstücksfläche des Anlieferungsgrundstückes, nachweist.

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleit sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist der Begründung des Bebauungsplanes bzw. der Immissionsprognose zu entnehmen.

10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Gebäudeseiten mit schutzbedürftigen Nutzungen, in denen keine lärmintensiven Tätigkeiten ausgeübt werden, entsprechend den in der Tabelle 2 aufgeführten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 auszuführen.

Tabelle 2

LfE-Nr. der Teilfläche	Art der Nutzung	Lärmpegelbereich (DIN 4109)
1	GI	V
2	GI	V
3	GI	V
4	GI	V
5	GI	V
6	GI	V

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gesamt-Außenbauteile ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechend den Tabellen 8 bis 10 nach DIN 4109. Die schutzbedürftige Räume sind je nach den Abteilungen des Raumes mit unterschiedlichen Anforderungen gemäß Tabelle 8 bis 10 DIN 4109 Teil 1 Abschnitt 7 Schalldämmung von Außenbauteilen, wie Außenwände, Dächer, Fenster, Außentüren, Rollläden, Ausgleichen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (Einzelnachweis).

11. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Bundes-Naturschutz-Ausgleichsgesetz)

11.1 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1.1Die Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Grenze von Gl 5 sind mind. 3-reihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Arten, Pflanzgrößen, Entwicklungspflege und Schutz sind entsprechend der Festsetzung 11.2.2 auszuführen.

11.1.2 Maßnahme MF
Die vorhandenen Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Arten, Pflanzgrößen, Entwicklungspflege und Schutz sind entsprechend der Festsetzung 11.2.2 auszuführen.

11.2. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN MIT VORÄNDERUNG ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

11.2.1 Maßnahme GI
Anlage der Einzelbaumgruppe 8 sind anzulegen und anlegen der Planstraße C und beidseitige Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind folgende Arten zu verwenden: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hochstamm Qu = Stammmfang 18-20 cm zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind, unter Berücksichtigung von Zufahrten im Abstand von maximal 19 m vorzunehmen. Dabei sind unverzügelte Baumschnitten von mind. 4 m zu gewährleisten.

1.2.2 Maßnahme MF
Anlage von Gl 1 und 2 Flächen sind 4-reihige Heckenpflanzungen mit beidseitigen je 3 m breiten Krautsaum anzuschließen und dauerhaft zu erhalten. Abp 20 m ist ein Baum 1. Satz, 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden: Heister, 2x-, 3x, 4x verpflanzt, mit Ballen, 100-150 cm. Es sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) in Höhe und in Pflanz- und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen. Mit einem Höhenzuschlag sind die Heister gegen Wildverbiss zu schützen. Innerhalb der je ca. 10 m breiten Freiflächen sind Magerrasenansätze durch ziehenlassen Abschnitten zu entwickeln. Es sind folgende Arten zu verwenden: Wiesen-Flockenblume, Kartäuser-Nelke, Hallerbrome, Hallerbrome, Hallerbrome, Magerrasenansätze sind