

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbe- und Industriegebiet Lübesse Nord, für den Bereich westlich der Bundesstraße B 106 und nördlich der Kreisstraße Lübesse - Uelitz in der Gemeinde Lübesse

I N H A L T

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Bauliche Nutzung
- IV. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes
- V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung
- VIII. Lärmschutz

I. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 1, genehmigt am 08.12.1993 (AZ 340/B/01) durch das Landratsamt Schwerin, Dezernat III, erfährt keine territoriale Erweiterung.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird notwendig durch eine neue Gliederung der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes.

Begründet durch die Bewerbung von Industrieunternehmen wird die Ausweisung von ca.. 7 ha als Industriegebiet entsprechend den gesetzlichen Grundlagen erforderlich.

II. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Lübesse ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff. des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt und in dieser Fassung am 16.12.1993 als Entwurf von der Gemeindeverwaltung beschlossen worden.

III. Bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich wurden festgesetzt:

.Industriegebiet	GRZ 0,8 GFZ 2,4 III
.1. Gewerbegebiet	GRZ 0,8 GFZ 2,4 II
.2. Gewerbegebiet	GRZ 0,8 GFZ 2,4 III

Die Nutzungsgrenze zwischen dem 1. und dem 2. Teilstück des Gewerbegebietes am Ende der Straße C wird auf Grund des Grundstückszuschnittes neu festgesetzt.

Für das ausgewiesene Industriegebiet sollen ausgeschlossen werden:

.Betriebe, durch deren Tätigkeit eine Gefährdung des Grundwassers eintreten kann, wie z. B. Müllverbrennungsanlagen, Recyclinghöfe, Altöl- und Schmierstofflagerung bzw. -verarbeitung.

Bebauungen im Freileitungsbereich (50 m beiderseits zur Trassenachse) der 220 kV-Leitung Perleberg - Görries sind mit der VEAG Vereinigte Energiewerke AG abzustimmen.

Weiterhin gilt § 14 Abs. 2 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zugelassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 8 Landesbauordnung.

Wandflächen sind wahlweise aus Mauerwerk, Fertigbeton-, Leichtbetonfertigteilen, Holz bzw. Blechpaneelen farblich gestaltet herzustellen.

Dachform: Flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.

IV. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Der Plangeltungsbereich liegt westlich der Bundesstraße B 106, nördlich der Kreisstraße Lübesse -Uelitz.

Industriegebiet	ca. 7,0 ha
Gewerbegebiet	ca. 23,6 ha

Insgesamt	<u>ca. 30,6 ha</u>

V. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Lübesse in einem Containerklärwerk, ein späterer Anschluß an eine zentrale Kläranlage ist geplant.

Industrielle Abwässer sind gem. AbwHerkV vom 03.07.1987 zu behandeln.

Die Regenwasserkanalisation entwässert über entsprechend ausgebaute Regenwasserrückhaltebecken in die vorhandene Vorflut des Kraaker Mühlenbaches.

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung der West-Mecklenburgischen Wasser GmbH mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch die WEMAG mit Elektroenergie versorgt.

Die Versorgung mit Erdgas durch die Hanse Gas GmbH ist für den Juli 1994 geplant.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Abfallbeseitigungsverband des Kreises Schwerin.

Gemäß Abfallentsorgungssatzung des Kreises Schwerin sind alle Grundstücke an die öffentliche Müllentsorgung anzuschließen. Sondermüll ist auf den entsprechenden Deponien zu entsorgen.

VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf werden ausgewiesen:
Straße A, B und C.

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung oder Planzeichnung kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Gemeinde stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Der Wendehammer am Ende der Straße B und C wurde neu gestaltet.

Als Fläche für den sonstigen Gemeinbedarf wurde das Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen.

VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 30,6 ha Fläche überplant.
Die geplante Fläche wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.
Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil C).

VIII. Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für

- (1) die im Süden an den Plangeltungsbereich angrenzende Einzelhausbebauung (Einstufung als Mischgebiet (MI) und Orientierungswerte 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) gegenüber Lärm aus dem Plangeltungsbereich (Grundlage: BauNVO § 1 (3) Satz 1 Ziff. 2).
- (2) im Plangeltungsbereich ausnahmsweise zulässige Aufenthaltsräume in Wohnungen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) sowie Betriebsinhaber und -leiter) und für Büroräume gegenüber
.Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst
.Verkehrslärm von der B 106.

Zum Schutz des Gewerbegebietes südlich des Plangeltungsbereiches dient die teilweise Begrenzung der Lärmemissionen im Plangeltungsbereich nach Maßgabe der Festsetzungen (Grundlage: § 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO).

Für den Schutz vor Verkehrslärm auf der B 106 sind passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen erforderlich, wenn die Gebäude in einem Bereich liegen, für den sich der Lärmpegelbereich IV oder höher gem. DIN 4109 ergibt.

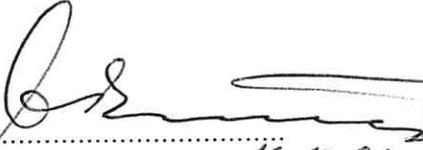
Die übrigen Teile des Plangeltungsbereiches werden zum Schutz gegen Verkehrslärm dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die sich aus der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln.

Fenster von Schlafräumen sind nach Möglichkeit nicht im Bereich von Gebäudefronten anzuordnen, die den Lärmpegelbereichen IV oder höher zuzuordnen sind. Sie sind in allen Fällen mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen; das Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom zutreffenden Lärmpegelbereich zu ermitteln.

Lübesse, 16.12.1993

Gemeinde Lübesse
-Der Hauptausschuß-


Bürgermeister *16.12.93*

