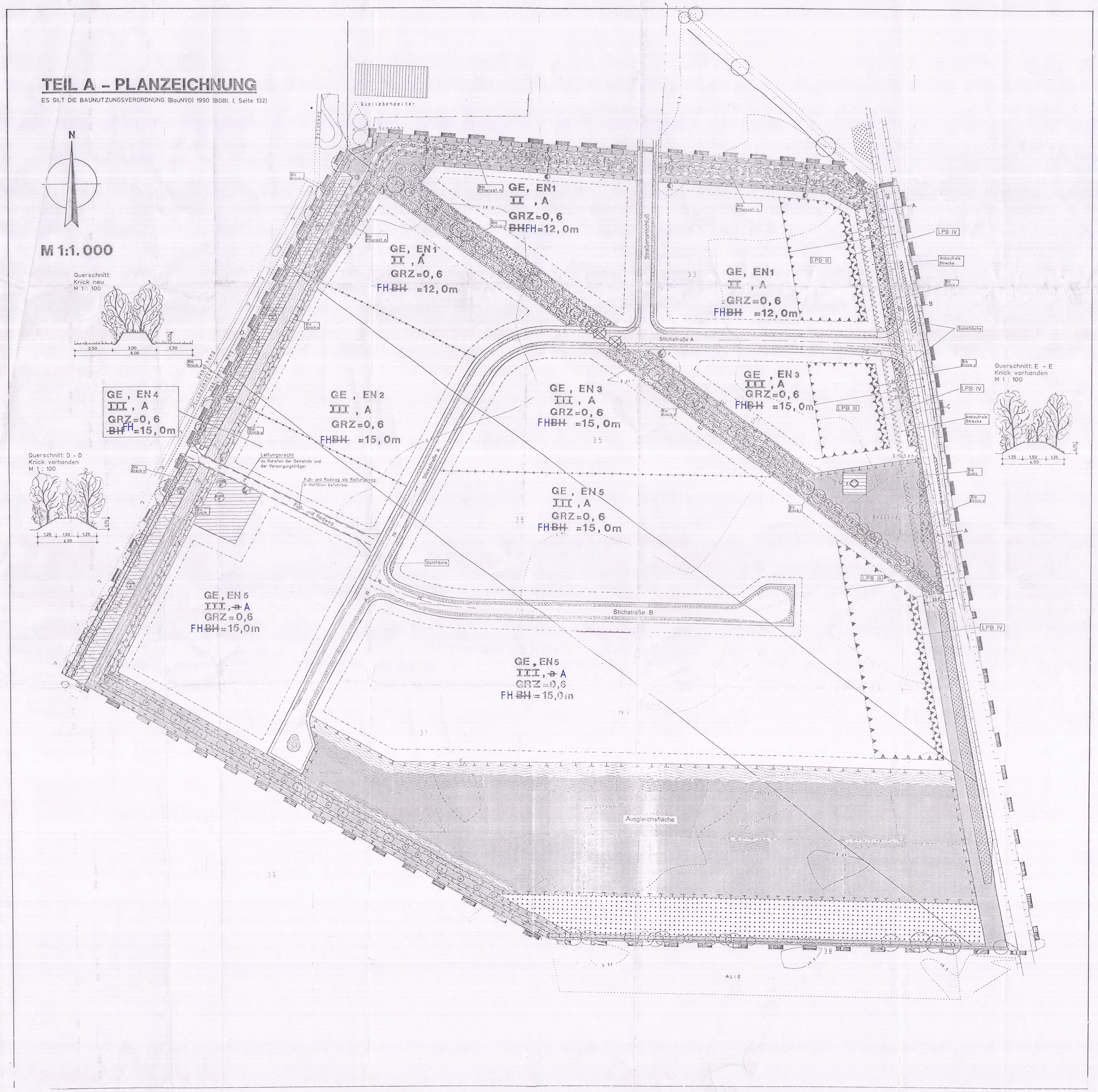
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 " GEWERBEGEBIET " GEMEINDE FAHRBINDE

TEIL A – PLANZEICHNUNG

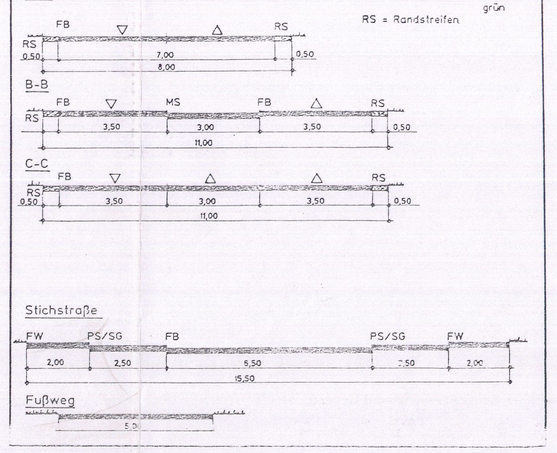
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990 (BGBl. I, Seite 132)



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
GE III GRZ=0,6 ~~BH 12,0m~~	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Gewerbegebiet Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.III) Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,6) ~~Bauhöhe über mittlere Geländeoberkante~~	§ 9(1) BauGB
EN FH	Eingeschränkte Nutzung (EN) *Firstfläche über Mitte der anliegenden Straßenseite*	
A	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Abweichende Bauweise (~~a~~ o) Baugrenze	§ 9(2) BauGB
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9(1)10BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Fläche für das Parken von Fahrzeugen/Straßenbegleitgrün Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Fuß- und Radweg	§ 9(1)1BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität Transformatorenstation	§ 9(12BauGB
E	FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterirdisch	§ 9(13BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN Fläche für Ablagerungen/Altmülldeponie Regenwasserrückhaltebecken Fläche für Abwasserbeseitigung Abwasserpumpstation Kläranlage	§ 9(14BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Private Grünfläche Biotopfläche - Knick neu Biotopfläche - Knick vorhanden Biotopfläche - Sukzessionsfläche Biotopfläche - Pflanzstreifen neu	§ 9(15BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Leitungsrecht	§ 9(21BauGB
LPB IV	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabelle 1 (z.B. IV)	§ 9(24)BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung (Wallhecke) Einzelbaum	§ 9(25)aBauGB i.V. mit NWNG
	Neuanzulegender Pflanzstreifen	§ 9(25)aBauGB
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Zu erhaltender Einzelbaum Zu erhaltende Wallhecke Zu erhaltender Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher Waldfläche, vorhanden	§ 9(25)bBauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung für Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(120BauGB
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
34	Flurstücksbezeichnung Sichtfläche	

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100



TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) sind Einzäunungen bis 0,7 m Höhe über zugehörigem Straßenniveau sowie Bepflanzungen bis 0,7 m Höhe über zugehörigem Straßenniveau zulässig.

2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (anbaufreie Strecke) sind Hochbauten sowie sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme der geplanten Verkehrsanlagen unzulässig.

3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Größe von 500 m² Geschoßfläche zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Herstellung, Wartung und Reparatur der angebotenen Waren bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

4. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

5. Die festgesetzten Bauhöhen dürfen für Silos, Hochlager und sonstige Spezialgebäude um bis zu 25% überschritten werden, wenn diese Anlagen einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 20% einnehmen.

6. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

7. Innerhalb der Bereiche eingeschränkter Nutzung wird folgendes festgesetzt: Gemäß § 1 (4) BauNVO sind auf den einzelnen Teilflächen (EN 1; 2; 3 und 5) nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle genannten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L'W,max^*$ in der Nachtzeit (22.00 - 06.00) Uhr nicht überschreiten:

Teilfläche	$L'W,max^*$
1	[EN1] 45 dB (A) / m²
2	[EN2] 45 dB (A) / m²
3	[EN3] 45 dB (A) / m²
4	[EN4] 50 dB (A) / m²
5	[EN5] 50 dB (A) / m²
6	keine Beschränkung (außerhalb Plangeltungsbereich)
7	keine Beschränkung (außerhalb Plangeltungsbereich)

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist der Nachweis wie folgt zu führen: Für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb ist zunächst der maximal zulässige Beurteilungspegel auf der nördlichen Grenze des Plangebietsbereiches immissionswirksamen Schalleistungspegels (Emissionshöhe 1,0 m) für die Grundstücksfläche zu ermitteln.

8. Gemäß § 9(1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Bundesstraße 106 zugewandten Gebäudeseite, die Osteiten der künftigen Gebäude, innerhalb der Flächen mit Lärmpegelbereich III und IV auch auf den seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben auch nur insoweit, wie Schlafräume von den Bauvorhaben betroffen sind. §§9(1) 23 BauGB)

9. Bei den nach § 9(1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2, für die Lärmpegelbereiche III und IV sind die Maßnahmen bei Neu, Um- und Erweiterungsvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich IV sind für die auf die Bundesstraße 106 bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten; im Lärmpegelbereich III sind für die seitlichen und rückwärtigen Gebäude sei bezogen auf die Bundesstraße 106, keine besonderen Anforderungen einzuhalten §§9(1) 24 BauGB). Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 2 des Entwurfes DIN 4109) aufgeführt:

Tabelle zu Ziff. 9		Mindestwerte des bewerteten Schalldämm-Maßes R_w (für Außenwände) bzw. R_w für Fenster) oder des resultierenden Schalldämm-Maßes des Gesamtaußenbauteils R_w res.							
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches				Büroräume und ähnliches			
		Außenwand		Fenster	Gesamtaußenbauteil	Außenwand		Fenster	Gesamtaußenbauteil
		R_w	dB	R_w dB	R_w res. dB	R_w	dB	R_w dB	R_w res. dB
III	61-65	40		35	37	35		30	32
IV	66-70	45		40	42	35		35	35

10. Einfriedungen entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zur einer Höhe von 1,20 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig.

11. Die Errichtung von überdachten PKW-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße "Stichstraße A" und der vorderen Baugrenze, bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)

12. Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachneigung sowie Flachdächer sind zulässig.

13. Die Sockelhöhen werden mit max. 0,5 Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Ausnahmen sind nach § 31 BauGB bis max. 1,0 m zulässig.

14. Die Dachneigungen werden mit Neigungen bis 40 Grad festgesetzt. (§ 9(4) BauGB)

15. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 63 Grad zulässig. (§ 9(4) BauGB)

16. Nach § 31 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis ~~5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie~~ 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. (§ 9(4) BauGB)

17. Gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind folgende Flächen und Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt:

a) Die bestehenden Feldhecken sind auf ihrer festgesetzten Breite zu erhalten und vor den Baumaßnahmen bzw. später alle 10 Jahre zeitlich versetzt im Plangebiet auf den Stock zu setzen. Dabei sind die Überhälter zu erhalten.

b) Die bestehenden Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße 106 sind auf ihrer festgesetzten Breite auf Dauer zu erhalten.

c) Die neuanzulegenden Knicke werden mit einer Wallbreite von 3 m sowie mit jeweils 2,5 m breiten Randstreifen festgesetzt. Der Wall wird zweireihig mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Die Knicke sind auf der gesamten Länge für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiß einzuzäunen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten. Die 2,5 m breiten Randstreifen werden alle 4 bis 5 Jahre entkusselt.

d) Die Sukzessionsfläche auf der Westseite der Bundesstraße 106 ist als extensive Gras- und Krautflur ohne Beweidung zu entwickeln. Sie ist für die nächsten 5 Jahre 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist hierbei zu entfernen. Danach ist diese Fläche alle 4 bis 5 Jahre zu entkusseln.

e) Die Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes ist mit einheimischen, ortstypischen Gehölzen (kh. 19a) in kleinen Gruppen zu bepflanzen. Auf dieser Fläche ist eine naturnahe Entwicklung der Pflanzungen vorgesehen.

18. Mit den Pflanzarbeiten auf den vorgesehenen Grünflächen ist in der Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu beginnen. Die Pflanzungen sind spätestens im 3. Jahr nach Fertigstellung der Bebauungen im Gewerbegebiet abzuschließen. Bei einer schrittweisen Erschließung und Bebauung des Plangebietes, hat die Begrünung in den dazu entsprechenden Schritten prozentual an den Erschließungs/ Bebauungsstand zu erfolgen. Dafür ist ein detailliierter Pflanzplan aufzustellen.

19.
a) Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Knick sowie Pflanzstreifen - und deren Erhaltung werden festgesetzt als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise: mit einem Flächenanteil von 45% - Hängebirke, Stieleiche, Rotbuche, Brombeere. Zur Auflockerung mit einem Flächenanteil von 55% - Wildbirne, Traubeneiche, Hainbuche, Schlehe, Hasel, Traubenkirsche, Ohrweide, Vogelkirsche, Bergahorn, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Himbeere, Waldgeißblatt, Pfaffenhütchen, Besenginster.

b) Die Gehölze werden im Abstand von 1 m x 1 m auf Lücke gepflanzt. Es sind Heister und letzte Sträucher zu verwenden. Die strauchartigen Gehölze sind in Arten-Gruppen von 3 bis 5 Stück zu setzen. Darüber hinaus sind im Abstand von 25 m bis 30 m als Überhälteau pflegende Gehölze der Arten Stieleiche, Rotbuche und Bergahorn zu pflanzen, es sind hierbei 1 mal verschulte Heister mit einer Höhe von 1,5 m bis 2,0 m zu verwenden.

c) Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

d) Als Pflanzfläche für den Knick ist ein mindestens 0,75 m Hoher, in der Krone 1,2 m bis 1,5 m breiter gemuldeter und im Fuß 3,0 m breiter Erdwall herzurichten.

20. Die vorhandenen Schilfbestände im Grabenbereich sind zu erhalten.

21. Die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze sind vor Anfahren und vor Ablagerungen im Kronentraufbereich während der Baumaßnahmen durch Zäune zu schützen.

SATZUNG DER GEMEINDE FAHRBINDE LANDKREIS LUDWIGSLUST ÜBER DEN BEAUUNGSPLAN NR. 1 – GEWERBEGEBIET – GEMEINDE FAHRBINDE

GEBIET: südlich der Ortslage des Dorfes westlich der Bundesstraße B 106

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I S. 466) sowie auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S.518 ber. S.635) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Fahrbinde für das Gebiet südlich der Ortslage und westlich der B 106 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) erlassen:

Verfahrensvermerke :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.94 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat am 23.01.95 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.01.95 bis zum 23.01.95 erfolgt.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246c Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.3 BauNVO beteiligt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 15.08.94 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.08.94 bis zum 15.08.94.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. 30.01.96
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.08.96 bis zum 06.09.96 während folgender Zeiten:

in den Dienststunden

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.06.96 bis zum 07.10.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.96 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.10.96 die Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die 1. Änderung zum Entwurf des Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 28.10.96 bis zum 01.07.96 während folgender Zeiten:

in den Dienststunden

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.09.96 bis zum 08.07.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.09.96 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und der Begründung (Teil C) wurde am 10.10.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Fahrbinde, den 12.11.96 (S) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 01.01.97 Az.: 611.86 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Fahrbinde, den 04.04.97 (S) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den ortsüblichen Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.02.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Aus wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.:
Fahrbinde, den 04.04.97 (S) Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), demText (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Fahrbinde, den 04.04.97 (S) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 11.04.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf Inhalt und Bedeutung der Bekanntmachung ist bei 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.04.97 in Kraft getreten.
Fahrbinde, den 04.04.97 (S) Der Bürgermeister

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 " Gewerbegebiet " Gemeinde Fahrbinde

November 1996
Januar 1997