

# SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN ÜBER DIE 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUTOBAHN (A24,HAMBURG-BERLIN) UND DER LANDESGRENZE, ZWISCHEN DER BOIZE UND DEM WALD "HEIDETANNEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung vom 29.11.2007 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet südlich der Autobahn (A24, Hamburg-Berlin) und der Landesgrenze, zwischen der Boize und dem Wald „Heidetannen“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

## Planzeichnung Teil A



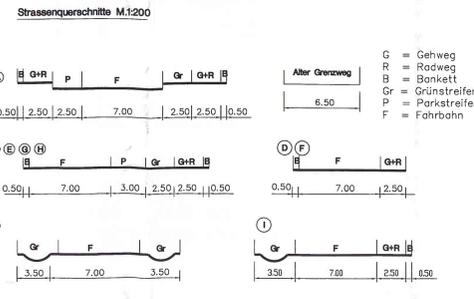
ehemaliger Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

ehemaliger Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

M. 1 : 2000

## PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- I. Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
    - GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
    - GRZ 0.7** Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsfächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - G + R Geh- und Radweg
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Öffentliche Grünfläche
    - Begleitgrün
    - Private Grünfläche
    - Schutzgrün
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
    - Regenrückhaltebecken
  - Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Flächen für Wald
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Einzelbäume anpflanzen
    - Einzelbäume erhalten
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechtes
  - Sonstige Planzeichen**
    - Ausgleichsmaßnahmen
    - öffentliche Gestaltungsmaßnahmen
    - betriebliche Gestaltungsmaßnahmen
    - Baufeldnummer
    - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
    - ehemalige Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3
  - Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
    - Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§ 20 LWaldG)
    - Erhaltung von Feldhecken § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Mecklenburg-Vorpommern
    - Bodendenkmal mit Nr. gem. §5 Abs.1 DSchG M-V
  - Darstellung ohne Normcharakter**
    - Vorhandene Gebäude



## Text Teil B

- 1. Erschließung der Baugrundstücke**

Je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten in einer Breite von maximal 15 m zulässig. Je Baugrundstücksgröße bis 5,0 ha sind maximal zwei Zugänge in einer Breite von maximal 3 m zulässig. Diese Flächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und haben die Funktionen und Gebote innerhalb der in Anspruch genommenen Flächen (Grünflächen) auf.
- 2. Höhe baulicher Anlagen in Gewerbegebieten**

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 15 m über der Gradienten des angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes errichtet werden. Ausnahmsweise können Gebäude auf maximal 10% der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von 25 m über der Gradienten des angrenzenden Straßenabschnittes errichtet werden, wenn zwingende produktionstechnische und lagertechnische Gründe dies erfordern.
- 3. Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB, BauO M.-V. § 86
- 3.1 Stellplatzanlagen und sonstige befestigte Flächen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind nur in einem Mindestabstand von 5 m zur Nachbargrenze bzw. öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Diese entstehenden Zwischenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dürfen aber für die Anlage notwendiger Zufahrten und Zugänge (max. Anzahl und Breite siehe Ziffer 1) durchbrochen werden. Dieser Abstand muss nicht eingehalten werden, wenn es sich bei der benachbarten Fläche um eine öffentliche Grünfläche oder um Wald handelt. Stellplätze sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat und dem Kreis angenäherten Form und einer Mindestgröße von 9 qm anzulegen.
- 3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl max. 0,5 betragen. Die Flächen für Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mizurechnen. Der Wert 0,2 stellt die Freifläche dar, die nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden darf. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (I Pflanzenform) in einer Mindestbreite von 10 m zu bepflanzen. Je 100 qm Fläche sind je ein heimischer standortgerechter Baum I. Ordnung (Stammumfang 16-18 cm) und II. Ordnung (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen. Die Restflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, bzw. mit Stauden und Laubgehölzen naturnah zu gestalten.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
  - 4.1 Gliederung von Stellplatzanlagen**

In Gewerbegebieten sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum I. Ordnung (s. Anlage) mit mindestens 16-18cm Stammumfang entfällt.
  - 4.2 Straßenbäume**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von maximal 20 m heimische Bäume I. oder II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
  - 4.3 Realisierungszeiträume**

Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:

    - A - Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgende Pflanzenperiode sind die Pflanzenarbeiten auf den Öffentlichen Grünflächen durchzuführen.
    - B - Pflanzungen im Privaten Bereich sind nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen, auch von Teilschnitten, in der jeweiligen folgende Pflanzenperiode umzusetzen.
  - 4.4 Maßnahmen**
    - Betriebliche Gestaltungsmaßnahmen**
      - B7 - Sichtschutz- und Rahmempflanzung -Einzelbäume und Gehölzpflanzung (hoch)
      - BB - Sichtschutz- und Rahmempflanzung -Einzelbäume und Gehölzpflanzung (hoch)
      - B9 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
    - Öffentliche Gestaltungsmaßnahmen**
      - 011 - Straßenbegleitgrün -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung
      - 012 - Straßenbegleitpflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
      - 013 - Straßenbegleitpflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
      - 014 - Sichtschutz- und Rahmempflanzung -Einzelbäume, -Strauchpflanzung und -Landschaftsrassen
    - Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen**
      - A12 - Naturnahes Rückhaltebecken -Dauerwasserfläche, -Sumpffläche, -Landschaftsrassen, -Brachflächen, -Einzelbäume und -Gehölzpflanzung
      - A13 - Naturnaher Versickerungsgraben mit Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Naturnaher Graben, - Einzelbäume
      - A14 - Naturnaher Versickerungsgraben mit Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Naturnaher Graben, - Einzelbäume
      - A15 - Naturnaher Sukzessionsfläche -Gehölzpflanzung, -Brachflächen und -Einzelbäume
      - A16 - Pflegemaß der Trockenrasenflächen alle 2 Jahre durch den Planungsverband mit Abfuhr / oder Nutzung der Mahd
      - A17 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 15 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A18 - Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig)
      - A19 - Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (Breite 20 m), -Einzelbäume (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A20 - Begleitgrün, -Gehölzpflanzung (Breite 20 m), -Einzelbäume, (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A21 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A22 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A23 - Sichtschutz- und Gliederungspflanzung (Breite 20 m) -Einzelbäume, -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen
      - A24 - Sichtschutz- und Rahmempflanzung (Breite 25 m), -Einzelbäume, (hoch), -Gehölzpflanzung (niedrig), -Gehölzpflanzung und -Landschaftsrassen

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 29.11.2007. Die ersetzende Veranschaulichung des Auftragsbeschlusses ist § 9 durch Kommunalbeschluss des Amtes Zorneth vom 23.02.2007 und § 9 durch Kommunalbeschluss der Kreisverwaltung Ludwigslust vom 16.02.2007 errigt.

Zorneth, den 12.01.08

Gem. § 3(2) BauGB sind die nach § 4(2) BauGB festgelegten Gebote und sonstigen Festsetzungen der Satzung mit Schreiben vom 31.07.2007 von der Auslegung befreit.

Zorneth, den 12.01.08

Die Verbandsversammlung hat die eingereichten Bauanträge vom 29.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zorneth, den 12.01.08

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 29.11.2007 bei der Verbandsversammlung zur Prüfung vorgelegt. Die Verbandsversammlung hat die Prüfung bestätigt.

Zorneth, den 12.01.08

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 29.11.2007 bei der Verbandsversammlung zur Prüfung vorgelegt. Die Verbandsversammlung hat die Prüfung bestätigt.

Zorneth, den 12.01.08

Gem. § 4(1) BauGB sind die von der Verbandsversammlung beschlossenen Änderungen der Planung mit Schreiben vom 02.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Zorneth, den 12.01.08

Der vorläufige Bestand der Planung ist mit Schreiben vom 16.02.2007 bekannt gegeben worden. Die Planung ist mitgeteilt worden.

Zorneth, den 12.01.08

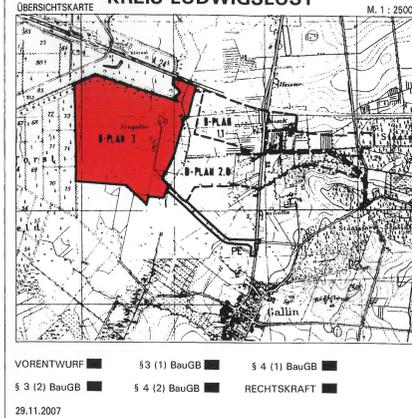
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der Begutachtung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.08.2007 bis zum 07.09.2007 während der Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde über die Änderungen informiert. Die Stellungnahmen wurden der Auslegung mit Schreiben vom 23.02.2007 und dem 16.02.2007 mitgeteilt. Die Stellungnahmen wurden am 23.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Zorneth, den 12.01.08

Der Beschluss des Bebauungsplans der Satzung durch die Verbandsversammlung wurde die Satzung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgeführt.

Zorneth, den 12.01.08

## 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.3 DES PLANUNGSVERBANDES VALLUHN / GALLIN KREIS LUDWIGSLUST



VORENTWURF § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB  
 § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB RECHTSKRAFT  
 29.11.2007