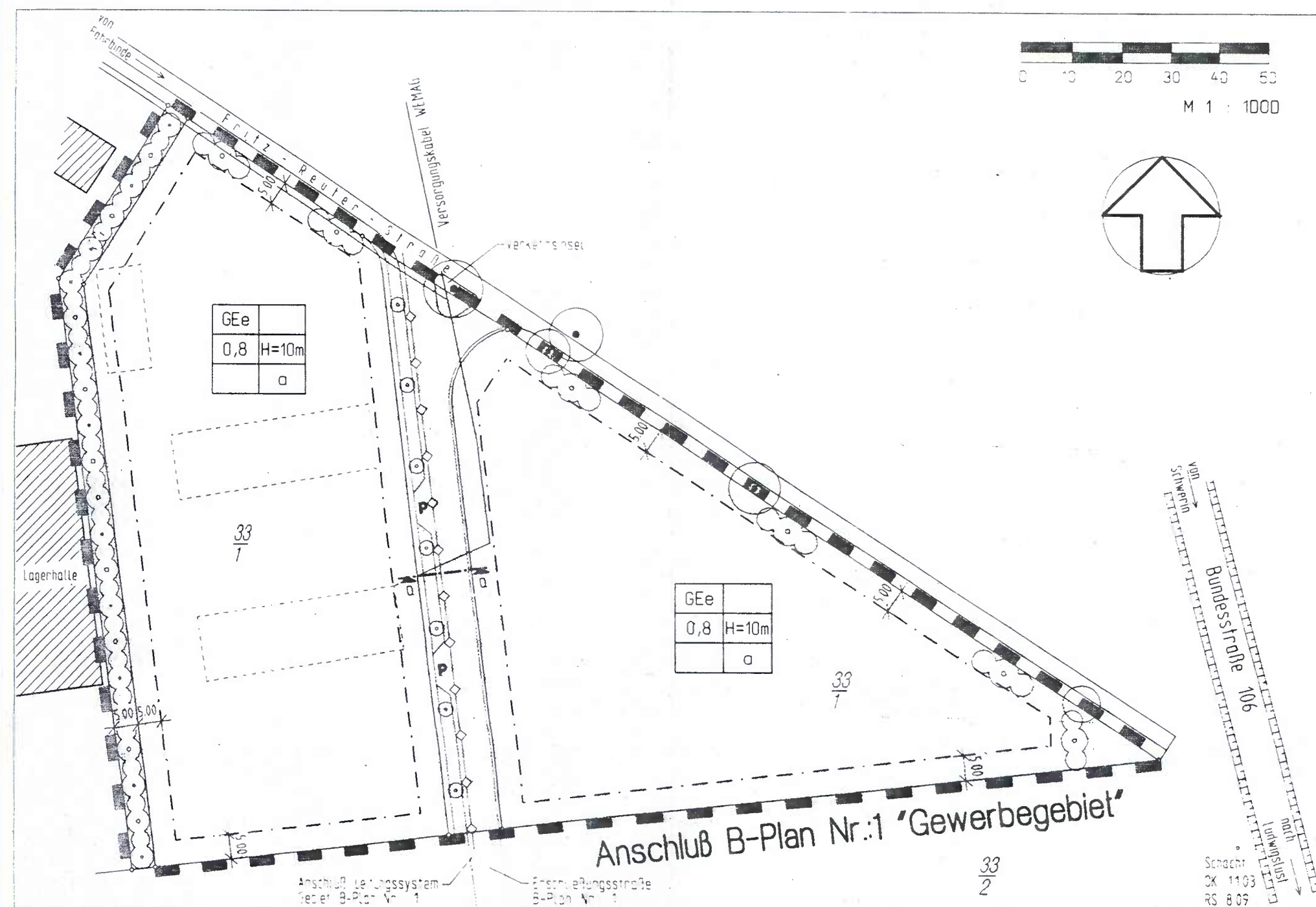


Satzung der Gemeinde Fahrbinde über den Bebauungsplan Nr.: 2 "Gewerbegebiet Bauhof"

Gemarkung : Fahrbinde
Flur 3
Flurstück 33/1 (Teilstück)

Gebiet
westlich der Bundesstraße 106
südlich der Fritz - Reuter - Straße

Teil A : Planzeichnung



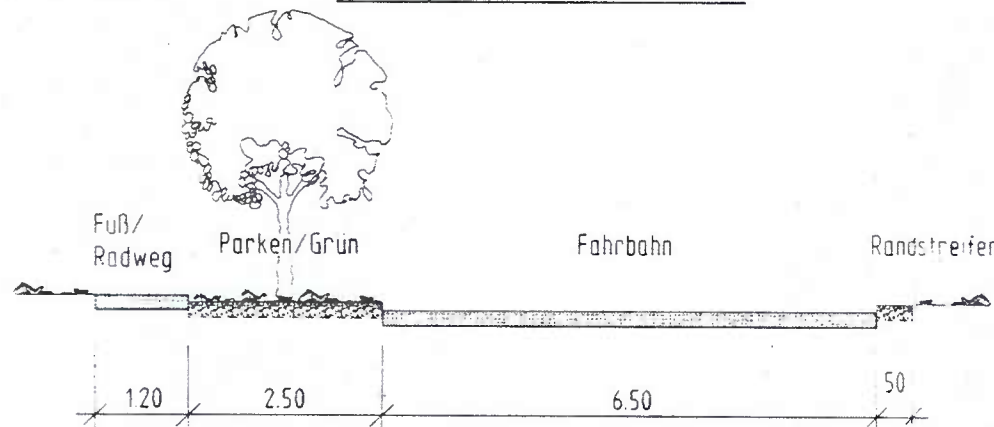
Regionalübersicht

M 1 : 200.000



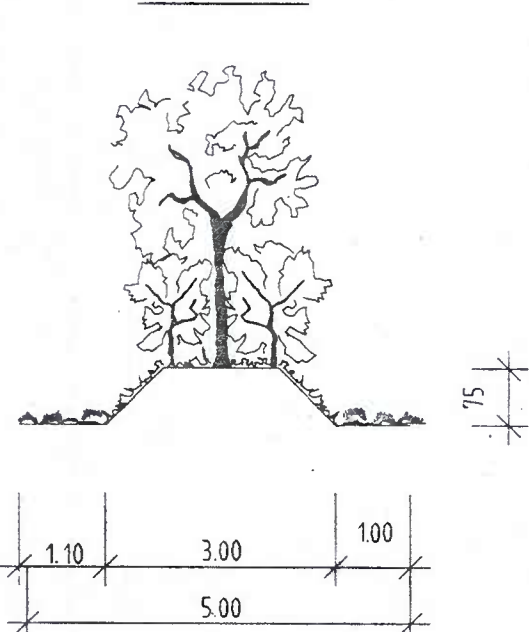
Erschließungsstraße

Straßenquerschnitt a-a M 1:100



Querschnitt

Knick M 1:100



Zeichenerklärung :

Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Festsetzungen (Anordnung normativer Inhalte)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Gemarkung Fahrbinde, Flur 3 Flurstück 33/1 (Teilstück)	§ 9 Abs. 7 Bau GB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1
	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 Bau NVD
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVD
	maximale Gebäudehöhe 10m	§ 18 Bau NVD
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 Bau NVD
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Bau NVD
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Straßenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Parken öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung	
	Trink-, Schutz-, Regenwasser, Elektro	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	Grünflächen öffentlich/ Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bau GB
	Bäume - Neuanpflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
	Strauchbepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
	Bäume - Erhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
	II Darstellung ohne Normencharakter	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummern	
	Abstand Baugrenze zur Grundstücksgrenze	
	Verkehrsinsel	
	vorhandene Gebäude	
	Abriß vorhandener Gebäude (Lagerhallen)	
	Versorgungsleitung WEMAG 0.4KV, 20KV (nachrichtlich übernommen)	

Teil B : Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgelegt:

- Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2**
Der Bebauungsplan Nr. 2 dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Gemeinde Fahrbinde.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Bau GB
Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,0m festgesetzt.
Die Höhenlage bezieht sich auf die mittlere zugehörige Straßenoberkante. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche wie Scharnsteine, Antennen, Masten, Fahrtschachtelkäbe, Silos u.ä.
- Zulässige Bauvorhaben**
Gewerbegebiet GEE
Zulässig sind Gebäude nach § 8 Bau NVD in eingeschränkter Form.
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. In begrenztem Umfang können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Sortimenten zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion der Be- und Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Bau NVD) ist mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 für die Teilflächen des Plangebietes festgesetzt.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**- 5.1 Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe werden mit max. 0,5m Höhe über der dazugehörigen Straßenebene festgesetzt.
- 5.2 Dachflächen / Dachneigung**
Die Dachneigungen der Gebäude werden mit max. 40° festgesetzt. Ausnahmen der festgesetzten Dachneigung nach § 31 Bau GB bis 6% möglich.
- 5.3 Garagen und Nebenanlagen**
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Unterschiedliche Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig.
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Maßnahmen zur Grünordnung - siehe dazu Grünordnung der Begründung

- § 9 Abs. 1 und § 25 Bau GB
Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung sind in der Erschließungsplanung zu übernehmen und zu detaillieren.
- Die im Einmündungsbereich (Erschließungsstraße - Fritz-Reuter-Straße) zu erhaltende Linde ist von Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 19520 zu schützen. In der Erschließungsplanung ist zum Schutz der Linde eine Verkehrsinsel vorzuziehen.
- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Knick- und Pflanzstreifen werden festgelegt. Die Anpflanzungen und Knickanpflanzungen sind auf die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss durch Einzäunung zu schützen. Die Pflegemaßnahmen für die Entwicklung und Fertigstellung wird für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten festgesetzt. Sukzessionsflächen im Plangebiet sind mit einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Mahd erfolgt einmal jährlich, dabei ist das Mahdgut zu entfernen.
- | | |
|--|---------------------------------|
| 6.1 Pflanzliste - Laubbäume/Sträucher | |
| Laubbäume/Laubholzreiser | -Sträucher |
| Acer campestre.....Feld-Ahorn | Viburnum opulus.....Schneeball |
| Salix alba.....Silberweide | Cornus sanguinea.....Hornrietel |
| Sorbus aucuparia.....Vogelbeere | Corylus avellana.....Haselnuß |
| Betula pendula.....Sand-Birke | Crataegus mangayna.....Weißdorn |
| Prunus spinosa.....Schlehendorn | Rosa canina.....Hundsrose |
| Prunus avium.....Vogelkirsche | Sambucus nigra.....Holunder |

Liefen und Pflanzen der Sträucher und Bäume mit Baumschulware. Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, Abstand 1,0x1,0m in Reihen versetzt. Baumpflanzung SU 12-16, 3x verpflanzt mit Drahtbatterierung.
Aussoat von Landschaftsrasen mit 20g/m² Kräuteranteil.

6.2 Pflegemaßnahmen
Die Pflegearbeiten der Gehölzflächen erfassen das Ausmähen und Hacken der Baumscheiben und Gehölzflächen, Rückschnitt verrotteter Äste der Heister und bei Laubbäumen von Stammaustrieben. Je nach Entwicklungsstand (5-10 Jahre) ist ein Verjüngungsschnitt durch einen Stammbetrieb vorzunehmen. Beim Mahen des Straßenbegleitgrünes ist darauf zu achten, daß nicht zu dicht an das Pflanzgut herangekämmt wird. Die Mahd erfolgt auf den Gras- und Krautflächen zweimal jährlich in den nächsten 5 Jahren.

6.3 Anlagefrist, Ausführung, Abnahme und Pflege für Grünflächen
Die Begrünung der Flächen hat bis spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Nach Abschluß der Entwicklungspflege ist der Erfolg der Maßnahme zu kontrollieren und ggf. nachzubessern.

6.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebote
6.4.1 Oberflächenentwässerung
Die Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen erfolgt dezentral auf dem jeweiligen Gelände.
6.4.2 Verwendung chemischer Mittel
Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von Pestiziden und Streusalzen verboten.

Textliche Hinweise:

7. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Es sind im Plangebiet nur Betriebe zulässig, deren Lärmemission die maximal genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{w,max}$ 50dB in der Nachtzeit 22.00-06.00 Uhr nicht überschreiten. Im konkreten Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb nach der VDI Richtlinie 2714 zu erbringen.

8. Flächen für Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Grundstücke wird durch eine in der Erschließungsstraße vorgesehene Schmutzwasserleitung in das Abwassernetz des "Gewerbegebietes 1" geleitet.

9. Bodendenkmalpflege

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V GVB Mecklenburg Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 375 ff die 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 Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige bzw. Dokumentation und Bergung des Fundes.
- Der Grundeigentümer trägt die Kosten für die Unterbrechung der Bauarbeiten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen (vergl. § 11 Abs 3 DSchG).

10. Abfallwirtschaft / Altlasten

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, daß weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenen Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind.
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind weiter zu verwerten.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW/AbfG der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauplanung begründen.

11. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Besucher sind auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Die Befestigung dieser Flächen muß mit wasserundurchlässigem Material erfolgen. Vier öffentliche Stellplätze werden längs der Erschließungsstraße angeordnet.

12. Grundstückszufahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit max. 6,00m Breite zulässig.

13. Höhenfestpunkt

Ein Höhenfestpunkt befindet sich am Wohnhaus Nr. 9, Fritz-Reuter-Straße, Pkt. Nr. 112 (38.7).

Rechtsgrundlage:

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141, berichtigt durch BGBl. I S. 137 und gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 86 in der Neufassung des Gesetzes Nr. 16 vom 20.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Fahrbinde vom 12.05.99 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" der Gemeinde Fahrbinde, für das Gebiet westlich der Bundesstraße 106, südlich der Fritz-Reuter-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung erlassen.

Verfahrensvermerke :

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.03.98 bis zum 04.04.98 erfolgt.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB ist am 25.08.98 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.03.98 bis zum 04.04.98.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 05.08.98 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.98 bis zum 30.10.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.03.98 bis zum 04.04.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.07.99 und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, daß die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:3850 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, den 27.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen in der Zeit vom 12.03.98 bis zum 04.04.98 in der Sitzung vom 12.05.99 abgelehnt.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.05.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.05.98 gebilligt.
Fahrbinde, den 19.07.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 07.10.99 Az.: 029/12189- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Fahrbinde, den 24.12.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung wird hiermit ausgereicht.
Fahrbinde, den 24.12.99
Siegelabdruck
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verhältnissen und Forderungen sowie auf die Möglichkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.01.2000 Kraft getreten.
Fahrbinde, den 19.07.2000
Siegelabdruck
Bürgermeister

Geändert gemäß Bescheid vom 07. Oktober 1999

Bebauungsplan Nr. 2
"Gewerbegebiet Bauhof"
Gemeinde Fahrbinde

gez. Bürgermeister
Schwampe