

Kartengrundlage der 3. Änderung des B-Planes:

Lageplan auf Grundlage der amtlichen Flurkarte Stand 26.08.2013 der Gemarkung Altkalen Flur 1, hergestellt und übergeben vom öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Weinert Lindenstraße 16, 17109 Demmin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
TH 6m	Traufhöhe (Bezugspunkt ... m über OK Erschließungsstraße, Hoffläche)	

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

---	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
- - - -	Baugrenze (Erweiterung)	
- x - x -	Baugrenze ungültig	
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

---	Einfahrtbereich	
-----	-----------------	--

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

---	unterirdisch	
-----	--------------	--

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von freiwachsenden Hecken neu	
-----	---	--

6. Regelungen für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 Nr.2 BauGB

BD	Nachrichtliche Übernahme (§ 8 BauGB)	
BD	Bodendenkmal i.S. § 2 Abs. 5 DSchG M-V	

7. Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs.7 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4	
---	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Rechtsträgers der Leitung	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen deren Böden mit Altlasten (ehemalige Müllkippe) belastet sind	§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4, §16 Abs.5 BauNVO

8. Darstellungen ohne Normcharakter

---	Gebäudebestand	
---	Flurstücksnummer	
---	Flurstücksgrenze	
---	Bemaßung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO) Bau Feld 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Beraterschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet Bau Feld 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an der Grenze des Baugrundstücks zur Wohnbebauung folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten: tags (6 - 22 Uhr) 60 dB (A), nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB (A).

1.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die in den jeweiligen Bau Feldern angegebenen Höchstwerte.

1.4 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (Bau Feld 2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

2.2 An die südöstliche und nordöstliche Geltungsbereichsgrenze, die die Grenze mit folgenden Nachbargrundstücken FS 7/40, 7/42, 7/15 sowie FS 7/10 bildet, darf bis auf 1 Meter an die Grundstücksgrenzen heran gebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

2.3 Der vorhandene Abwasserkanal ist im Einvernehmen mit dem Wasser/ Abwasserzweckverband "Mecklenburgische Schweiz" im Bereich des Bau Feldes 1 umzuverlegen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Zur optischen Trennung und Abschirmung der Baugebiete ist das Gewerbegebiet an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit 2-reihigen freiwachsenden Hecken folgender Artenauswahl einzuzüchten.

Rosa canina	Hundsrose	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Syringa vulgaris	Flieder	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

3.2 Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 136/5, 136/14 und 136/16, am südlichen Rand der Flurstücke 136/3, 136/11 und 136/12 sowie am westlichen Rand des Flurstücks 136/3 sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die westlich gelegene 5 m breite Pflanzfläche ist 3-reihig, die südlich gelegene 2-reihig zu bepflanzen. In die Hecken sind in Abständen von 10 - 15 m Überhälter zu pflanzen. Im Bereich des Leitungsrechts sind nur flachwachsende Sträucher pflanzen.

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe 175 - 200 cm)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Acer planatoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Arten gemäß Festsetzung 3.1 (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

3.3 Bei den Heckenpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkblatt für Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume zu der vorhandenen Versorgungsleitung muss mehr als 2,5 m betragen.

3.4 Die Pflanzgebote im Gewerbegebiet (GE und GEe) sind in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgende Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle des Eingehens nachzupflanzen.

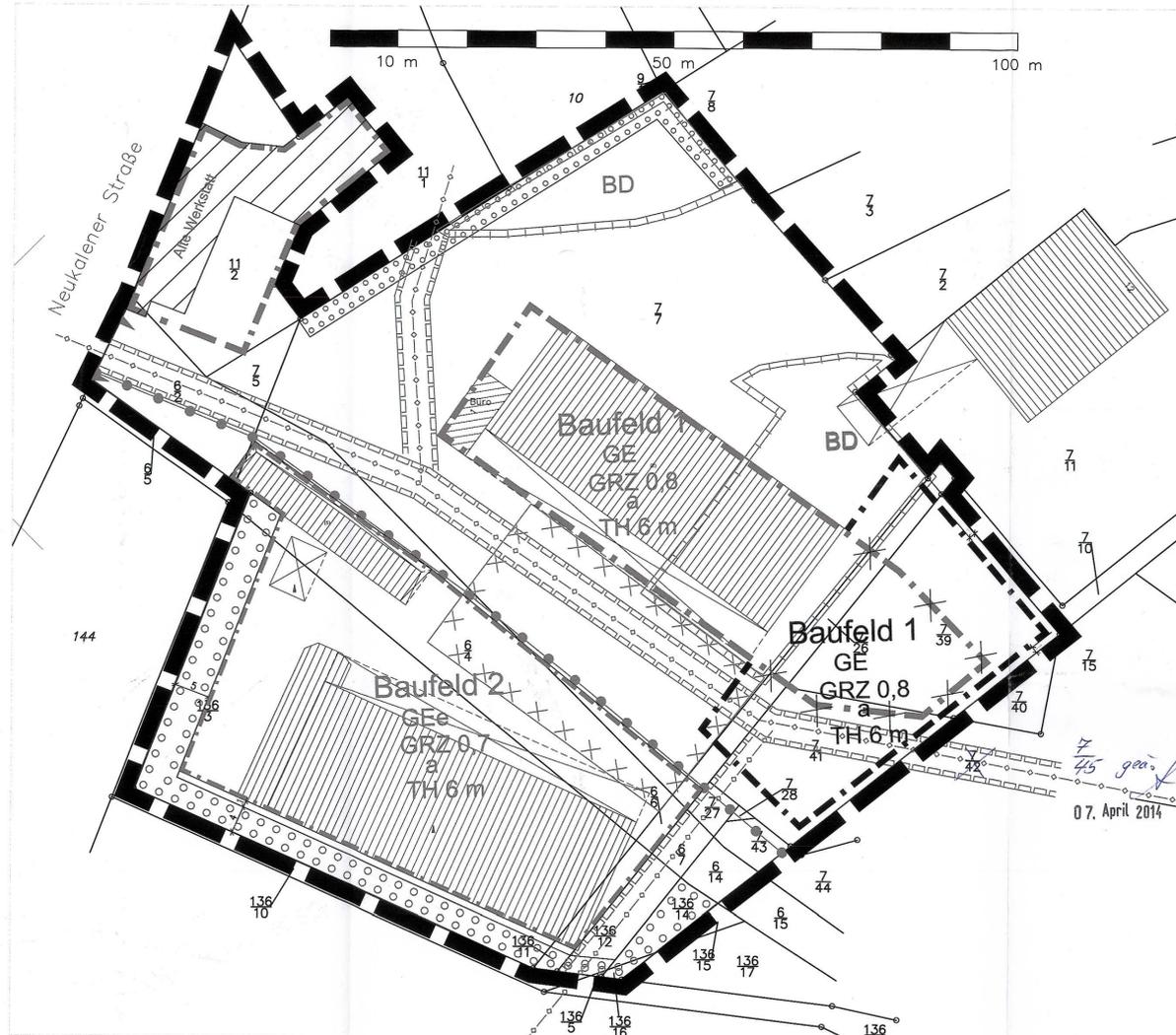
3.5 Das Pflanzgebot gem. Festsetzung 3.2, das erweiterte Pflanzgebot gem. Festsetzung 3.1 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze im Falle des Eingehens gem. 3.4 werden den Gewerbeflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Satzung der Gemeinde Altkalen

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Altkalen "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg"

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom 13. März 2014 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text-Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) 3. Änderung des B-Planes



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Altkalen vom 28.11.2013. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 14.12.2013 im "Gnolener Amtscurier".

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2013 den Entwurf über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 14.12.2013 im "Gnolener Amtscurier".

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

4. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 08.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 während der Geschäftszeiten des Amtes Gnolen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können im "Gnolener Amtscurier" vom bekannt gemacht worden.

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 13.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altkalen, den 11.11.2014 Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 07. April 2014 Öffentlich bestellter Vermesser

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altkalen, den 10.02.2015 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.03.2015 erteilt.

Altkalen, den 22.03.2015 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Altkalen, den Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.03.2015 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnolen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44, hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 03.03.15 in Kraft getreten.

Altkalen, den 22.03.15 Bürgermeister

Landkreis Rostock

Gemeinde Altkalen Ortsteil Altkalen

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenfeld und Mischgebiet - Am Schlossberg" Satzung

AUFTRAGGEBER: Fa. Freudenfeld GbR im Einvernehmen mit Gemeinde Altkalen, Amt Gnolen Telower Straße 11a 17179 Gnolen 039971-18223	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplanner - ingenieure August-Milch-Str. 1 - 17053 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 3610215 E-Mail: arch@as-neubrandenburg.de
Maßstab: 1: 1.000	
Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann	
Datum: März 2014	
Projektnummer \ Pfad: 2013B081/DWG/3.Änd-Satzung-2014	