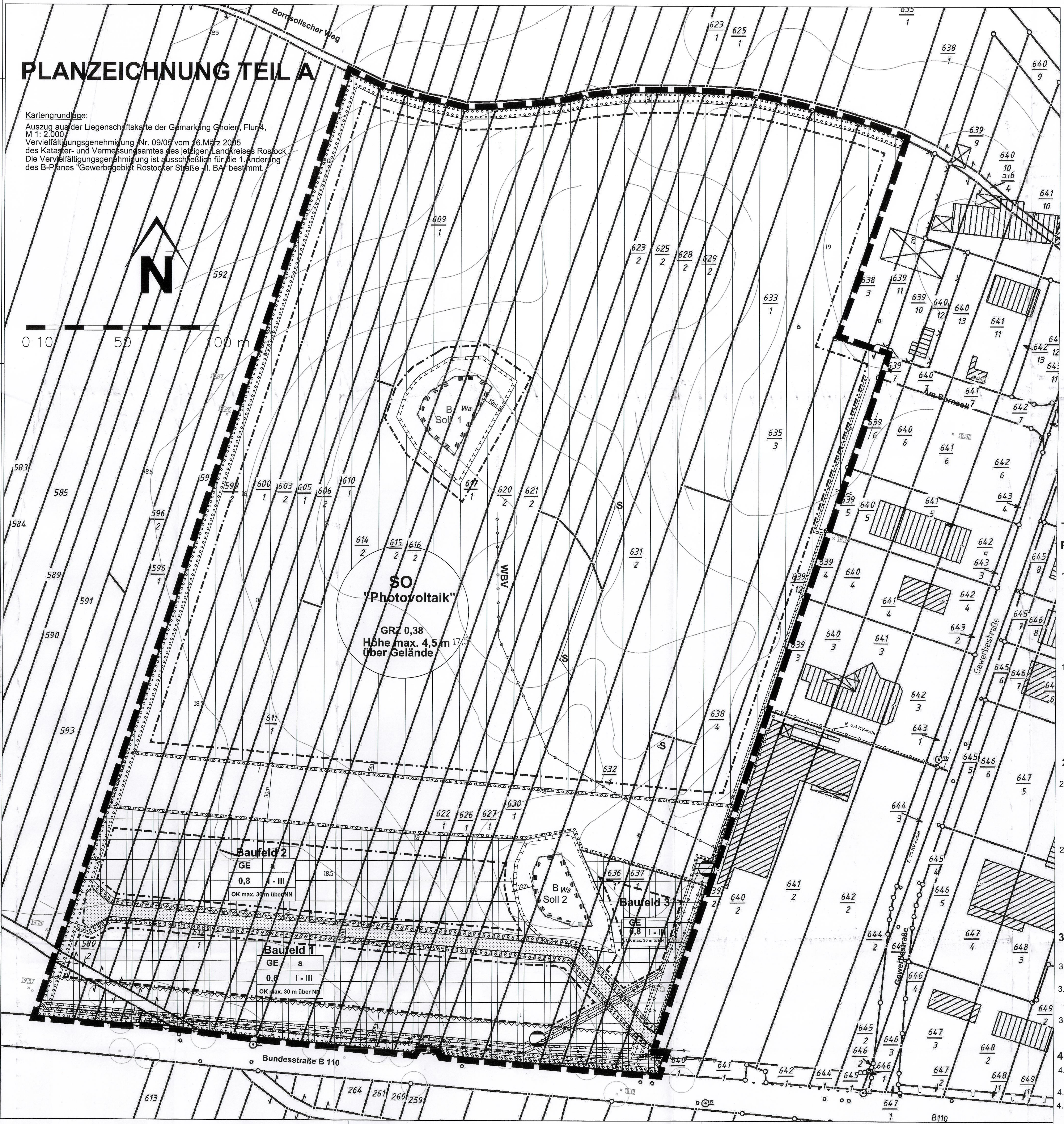
SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUNGSPLAN-PLAN NR. 2

GEWERBEGEBIET "ROSTOCKER STRASSE" II. BAUABSCHNITT

Auf Grund des § 10 i.V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S. 1509) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 (GVOBl.M-V S.102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom 05.März 2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet "Rostocker Straße, II.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text-Festsetzungen (Teil B) erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: "Photovoltaik"	§ 11/2 BauNVO
GRZ 0,38	Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
H (OK)	Höhe baulicher Anlagen maximal	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

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

Baugrenze § 22 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Einfahrt SO Photovoltaikanlagen

Bereich ohne Einfahrt- und Ausfahrt (B 110)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
G Gasleitung

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Gas (Druckstation/ Schieber) § 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sondtigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz (§9 Abs.6 BauGB) Biotop gemäß § 30 BNatSchG, § 20 NatSchG M-V

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der E.ON edis Energie Nord AG zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

Umgrenzung der Flächen die gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 von Hochbauten freizuhalten ist (Abstand vom äußeren befestigten Fahrbahnrand bis zur Baugrenze) § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter Nachrichtliche Übernahme

Vorhandene Bebauung

Höhenlinie

18,57 Höhenpunkt

amtliche Vermessungsmarke mit Nr.

Flurstücksgrenze

616/2 Flurstücksnummer

WBV Vorflutleitung/ Dränageleitung des WBV "Teterower Peene"

S Betonschacht/ Schlucker

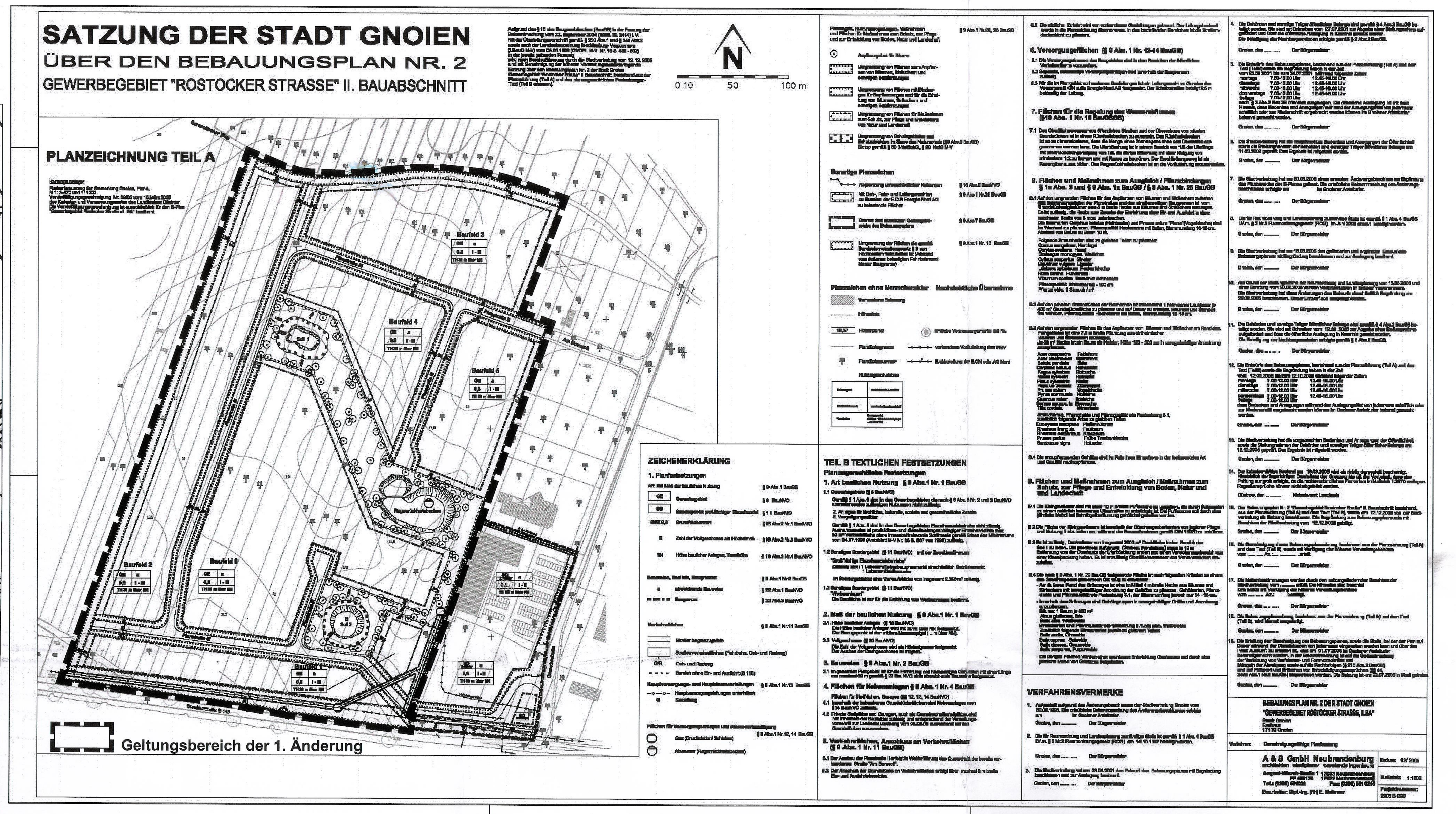
Nutzungsschablone Gewerbegebiet

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	maximale Geschossigkeit
Höhe OK Gebäude	Bezugspunkt: mittlere Höhe Meeresspiegel ...m über NN

Nutzungsschablone Sondergebiet Photovoltaik

Nutzungsart
Grundflächenzahl
Maximale Höhe

KOPIE der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 2. Juli 2006 mit Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes



TEIL B TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 BauNVO:
- Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie dienen.
- mit der Nutzung der Solarenergie verbundenen Nebenanlagen (z.B. Zäune Wartungswege, Wechselrichterstatoinen, Nebengebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen.
- im Baufeld SO "Photovoltaik" sind Baumanpflanzungen nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zlässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsabhängiger Einzelhandel bis max. 80 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente gemäß Erlass des Ministeriums vom 04.07.1995 (Amtsblatt M-V Nr. 28 S. 607 von 1995) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Im gesamten Sondergebiet "Photovoltaik" ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen 4,5 m, gemessen als senkrechtes Maß von der Oberkante der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen Geländehöhe, zulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (OK) im Gewerbegebiet wird mit maximal 30 m über NN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der mittlere Meeresspigel (...m über NN).

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Im Sondergebiet "Photovoltaik" ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,38 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Photovoltaik" liegt.
- Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl im BF 2 und 3 mit maximal 0,80 und im BF 1 mit 0,6 festgesetzt.

3. Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in Weiterführung der geplanten Anbindung an die Gewerbestraße über das angrenzende SO Einzelhandel.

3.2 Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird von vorhandenen Gasleitungen gekreuzt. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. In den betreffenden Bereichen ist die Straßendeckschicht zu pflastern.

3.3 Die Absicherung des ruhenden Verkehrs hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

4.1 Die Versorgungstrassen des Baugebietes sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsräume vorzusehen.

4.2 Das Verlegen von Erdkabeln ist innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.

4.3 Für die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers E.ON e.dis Energie Nord AG festgesetzt. Der Schutzstreifen beträgt 2,5 m beidseitig der Leitung.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die Fläche der Kleingewässer ist innerhalb der Böschungsoberkanten von jeglicher Pflege und Nutzung freizuhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

5.2 Die Kleingewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die durch Sukzession zu einem natürlich belassenen Uferstreifen zu entwickeln ist. Die Pufferzone soll durch eine jährliche Mahd, frühestens ab 15. Juli, bei Schnittgutberäumung gehölzfrei gehalten werden.

5.3 Auf der umgrenzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche südlich des Sondergebietes "Photovoltaik" ist auf der Fläche eine lockere Pflanzung aus einheimischen Sträuchern mit beidseitigem Krautsaum anzulegen. Davon 1.896 m² als Kompensationsmaßnahme für das SO, 952 m² für die Erschließungsstraße und der Rest für das GE.
Pflanzdichte: 1 Stück/4m², Mindestabstand von der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche 2m, Pflanzqualität leichte Sträucher, Straucharten s. Festsetzung 5.4

5.4 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind mehrreihige Hecken einheimischer Sträucher anzulegen.
- Abstand von der Strauchmitte zur Grundstücksgrenze 2,00 m
- Abstand in der Reihe 1 m, Pflanzqualität leichte Sträucher
- Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Schneeball

5.5 Das SO "Photovoltaik" ist außerhalb der baulichen Anlagen durch Einsaat oder Selbstbegrünung als Vegetationsfläche auszubilden. Die Flächen sind mindestens 1 mal und höchstens 3x jährlich frühestens ab 15.Juli zu mähen bzw. extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist in einem Zeitraum von 14 Tagen nach der Mahd zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung sowie den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

5.6 Die Zufahrten zu den Wechselrichterstationen sind als Schotterrasen auszubilden.

5.7 Die Einfriedung des Sondergebietes ist mit einem durchgehenden Freihalteabstand von mind. 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger zu errichten.

5.8 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sondergebiet ist innerhalb des Plangebietes zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.

5.9 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Begrenzungslinien der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen im Gewerbegebiet ist vom Grundstückseigentümer eine 3 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es ist zulässig, die Hecke zum Zwecke der Einrichtung einer Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 8 m zu unterbrechen.
Die Baumarten Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium `Plena`(Vogelkirsche) sind im Wechsel zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm, Abstand von Baum zu Baum 10 m.

Folgende Straucharten sind zu gleichen Teilen zu pflanzen:
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Cytisus scoparius Ginster
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Sträucher 60 - 100 cm
Pflanzdichte: 1 Strauch / m²

5.10 Auf den privaten Grundstücken des Gewerbegebietes ist mindestens 1 heimischer Laubbaum je 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Baumart und Standort sind frei wählbar. Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

5.11 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1Jahr Fertigstellung, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.12 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15. Juli) durchzuführen.
Zum Schutz wandernder Amphibienarten sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Mai zu unterbrechen. Das Bauverbot entfällt, wenn durch eine ökologische Baubegleitung festgestellt wird, dass keine wandernden Amphibienarten betroffen sind.

5.13 Die Entwicklung einer Pufferzone am Soll 1 gemäß Festsetzung 5.2 und 1.896 m² des Pflanzgebotes innerhalb der Ausgleichsfläche gemäß Festsetzung 5.3 sowie die Pflanzgebote am nördlichen und westlichen Rand des Sondergebiet "Photovoltaik" gemäß Festsetzung 5.4 werden dem SO "Photovoltaik" als Sammelausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Den Gewerbeflächen werden die Entwicklung einer Pufferzone am Soll 2 gemäß Festsetzung 5.2, 6.982 m² gemäß Pflanzgebot Festsetzung 5.3 sowie die Pflanzgebote auf den Gewerbeflächen gemäß Festsetzung 5.4, 5.9 und 5.10 zugeordnet.
Der Erschließungsstraße werden 952 m² des Pflanzgebotes innerhalb der Ausgleichsfläche gemäß Festsetzung 5.3 zugeordnet.

5.14 Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Natriumdampflampen zu verwenden.

6. Örtlliche Bauvorschriften nach § 86 86 LBauO M-V

6.1 Einfriedung der Grundstücke, abweichende Maße der Abstandsflächen § 86/1 Nr.4 u. 5
- Zum Schutz der im Sondergebiet zulässigerweise errichteten PV-Freiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2 m hohen Sicherheitszaunes zuzüglich Übersteigschutz entlang der Grenze des Sondergebietes zulässig.
- In den Bereichen , in denen der Zaun entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, wird die Abstandsfläche der Zaunanlage auf 0,0m festgesetzt. Bei einer Konstruktion mit Fundament darf dieses nicht in das Nachbargrundstück herüber ragen.

6.2 Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten
- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sondergebiet "Photovoltaik"
- Verstöße gegen die Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung Gnoien vom 17.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 05.11.2011 im Gnoiener Amtskurier.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.09.2011 beteiligt worden.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Gnoien hat am 17.10.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 02.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) sowie die Begründung haben in der Zeit 14.11. bis 13.12.11 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Gnoiener Amtskurier vom 05.11.2011 bekannt gemacht worden.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 05.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.3.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, ~~da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2.000 vorliegen.~~ Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den 26.4.2012 Katasteramt Landkreis Rostock

Landkreis Rostock Der Landrat Kataster- und Vermessungsamt Wall 3 - 5 18273 Güstrow
i.A.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Rostocker Straße" II. BA bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.03.2012 gebilligt.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

9. ~~Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.:......................erteilt.~~

~~Gnoien, den .... Der Bürgermeister~~ gestr. Ja.

~~bekannt gemacht worden.~~

10. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: bestätigt.~~ gestr. Ja.

~~Gnoien, den ....~~ Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gnoien, den 21.11.2012 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, Plan auf Dauer bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.12.2012 im Gnoiener Amtskurier bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2012 in Kraft getreten.

Gnoien, den 12.02.2013 Der Bürgermeister

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT GNOIEN "GEWERBEGEBIET ROSTOCKER STRASSE, II.BA"

Stadt Gnoien
Rathaus
17179 Gnoien

Verfahren: Genehmigungsfähige Planfassung März 2012

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Datum: 03/ 2012

Maßstab: 1: 1.000

Projektnummer: 2011B134