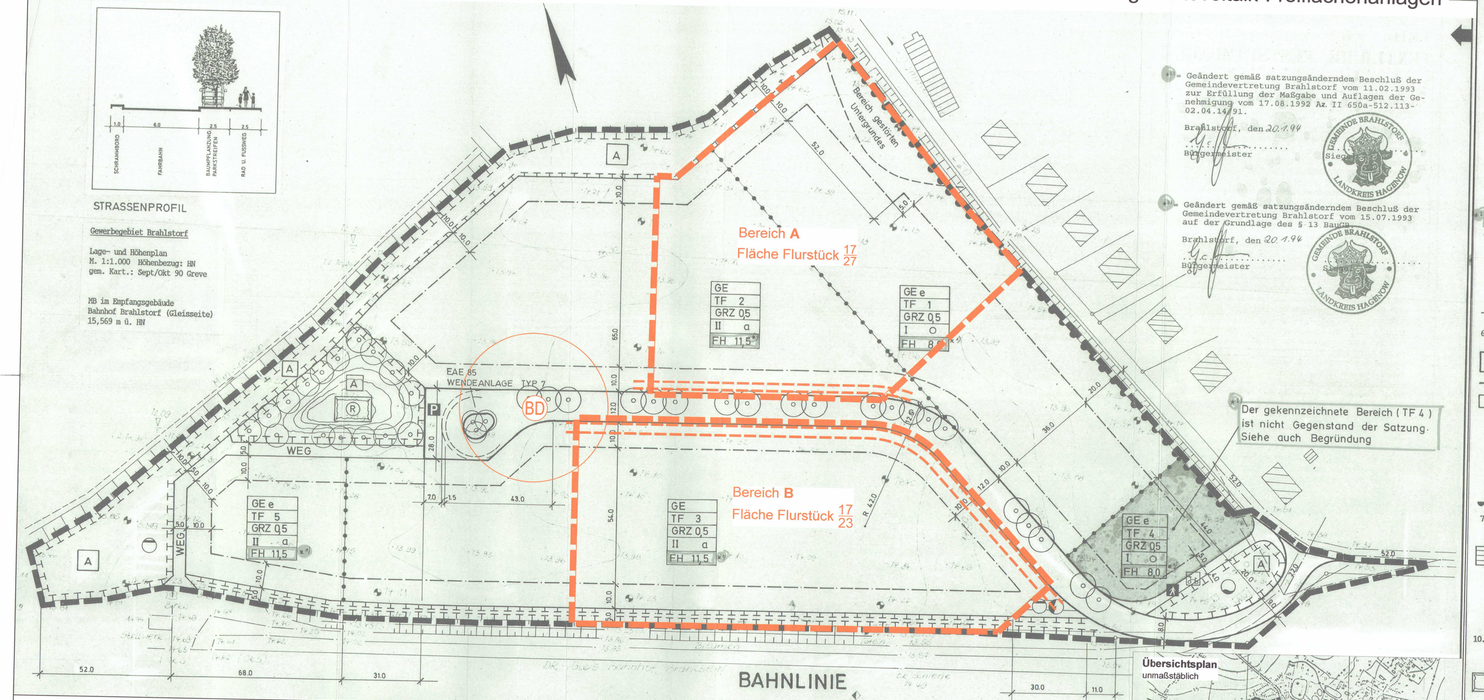
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

STRASSENPROFIL

Gewerbegebiet Brahlstorf

Lage- und Höhenplan
M. 1:1.000 Höhenbezug: HN
gem. Kart.: Sept/Okt 90 Greve

MB im Empfangsgebäude
Bahnhof Brahlstorf (Gleisseite)
15,569 m ü. HN



Geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Brahlstorf vom 11.02.1993 zur Erfüllung der Maßgabe und Auflagen der Genehmigung vom 17.08.1992 Az. II 650a-512.113-02.04.14/91.
Brahlstorf, den 20.1.94
Bürgermeister

Geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Brahlstorf vom 15.07.1993 auf der Grundlage des § 13 BauGB.
Brahlstorf, den 20.1.94
Bürgermeister

Hinweis:
Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung sind die roten Darstellungen

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brahlstorf hat in der öffentlichen Sitzung vom **27.09.2011** den Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung am 05.10.2011 im „Elbe Express“ erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **27.09.2011** beschlossen, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **13.10.2011** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.10.2011 bis 14.11.2011** während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.30 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

im Amt Boizenburg-Land, Fritz-Reuter-Straße 3, 19258 Boizenburg/Elbe, Bauamt Zimmer 301 öffentlich ausgelegen:
Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Boizenburg-Land, dem „Elbe Express“ am **05.10.2011** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Brahlstorf, 19.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.11 die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ der Gemeinde Brahlstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.11 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 06.12.11 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Brahlstorf, 19.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

8. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ der Gemeinde Brahlstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

9. Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.12.2011 gemäß Hauptsatzung im Hagenower Kommunalanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 14.12.2011 in Kraft getreten.

25.01.2012 gprüft
Brahlstorf, 19.12.2011
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

TEIL -A- PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung Planz.V vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 8 und 18)

GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkung (siehe textl. Fests.Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 u.18)

TF 1 — z. B. Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5 — z. B. Grundflächenzahl 0,5 als Höchstgrenze

II — z. B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 8,0 — z. B. höchstzulässiges Maß der Firsthöhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der erschließenden Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, BauNVO § 22 (4) (s. textl. Festsetzung Nr. 17)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Radfahrerbereich

WEG — z. B. Wirtschaftsweg

P — Öffentliche Parkfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasser

Trinkwasser

Elektrizität

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Oberflächenwasser-Rückhalteteich

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 15 und 16)

A — Ausgleichsmaßnahmen öffentlich gemäß § 10 BNatG (s. textl. Festsetzung Nr.15 u.16 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG i. V. m. § 8 (2) u. (4) BNatG

Bäume anzupflanzen (siehe textl. Festsetzung Nr. 11 und 13)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

BD — Bodendenkmal

Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtfelder (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Bebauung, außerhalb des Geltungsbereiches, nicht örtlich aufgemessen

Gräben und Böschungen

TEIL -B- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Südlich der Planstraße auf den Teilflächen 3 und 5 sind gem. § 9 (1) 2. und 9. BauGB die Gebäude so auszurichten, daß Büroräume, Sozialräume und ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnungen nicht zur Bahnlinie hin orientiert sind.

2. Um in dem Gewerbegebiet nur abwassersparsame Betriebe und Vorhaben anzusiedeln, wird eine Abwasserspengbegrenzung in der Form festgesetzt, daß nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht mehr als 0,5 cbm Abwasser je 1,0 qm zulässiger Geschoßfläche pro Jahr abgeben.

3. Zum Schutz des Grundwassers werden in Gewerbegebiet nachfolgende Nutzungen und Vorhaben gemäß § 9 (1) 24. BauGB und § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Bezugsgrundlage sind die technischen Regeln Arbeitsblatt W 101 von Februar 1975 des DVGW Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser und dort 5. Zweck, Struktur und Umfang der Schutzzonen
- offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung
- Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- Abfall-, Müll- und Schuttkippen sowie Lagerung von Abfall, Müll und Schutt außerhalb von befestigten Flächen, Lagerplätze für Autoscracks und Kraftfahrzeugschrott
- Verwendung von wassergefährdenden ausnasch- und auslaufbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
- offene Lagerung von Mineraldünger

4. Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die eine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, gemäß § 9 (1) 23. BauGB nicht zulässig.

5. Auf den Teilflächen 1 und 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die entsprechend § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. Die Teilfläche 4 darf gem. § 9 (1) 24 BauGB erst bebaut werden nach Stillegung der benachbarten Trinkwasser-Förderanlage.

7. Auf der Teilfläche 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Büro- und Sozialräume nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist erfüllt, wenn von der benachbarten Abwasserbehandlungsanlage für die o. g. Räume keine wesentlich störenden Immissionen ausgehen.

8. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3. BauNVO ist nach § 1, Abs. 6, 1. BauNVO nicht zulässig.

9. Garagen und Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

10. Sichtfelder sind gem. § 9 (1) 12 BauGB von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahme: Einzelbäume.

11. Im Verlauf der Verkehrserschließungsanlage sind 20 Einzelbäume gemäß § 9 (1) 25. BauGB anzupflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, als mehrfach verpflanzte Ware mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,50 m Höhe. Die Forderungen der DIN 18920 sind einzuhalten.

12. Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 (1) 25 BauGB mindestens 10 % der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO als offene Vegetationsflächen anzulegen und mit großkronigen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Ein Ersatz durch Dachbegrünung in mindestens gleicher Größenordnung ist möglich. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortgerechte, einheimisch-Arten zu verwenden.

13. Auf Stellplatzanlagen ist gem. § 9 (1) 25 BauGB für je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

14. Öffnungslose Wandflächen über 20,0 qm Größe an Gebäuden sind gem. § 9 (1) 25 BauGB mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen.

15. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gem. § 9 (1) 25 BauGB Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenerationshieb sind zulässig.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen parallel zum Mühlenbach und an Regenrückhaltebecken bindend:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzen parallel zur Bahnlinie und an Regenrückhaltebecken bindend:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball.

Die Gehölzpflanzungen sind mit 15 % Bäumen als Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und 85 % Sträuchern anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,0 m betragen.

16. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, auf der vorübergehend Anlagen zur Abwasserreinigung vorgesehen sind, sind gem. § 9 (1) 25 BauGB die Bereiche, die nicht für die o. g. Einrichtungen benötigt werden, als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Zur Pflege ist auf der Fläche entweder eine extensive Beweidung durch Schafe oder eine Mahd einmal (September) bzw. zweimal im Jahr (Juni/Juli und September) vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

17. In den mit abweichender Bauweise festgesetzten Gewerbegebieten (Teilflächen 2, 3 und 5) sind Gebäudelängen größer als 50,0 m zulässig. Die Gebäude müssen mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22, Abs. 4 BauNVO).

18. Gemäß § 1, Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht zulässig, mit Ausnahme einer Verkaufsfläche im Zusammenhang mit sich ansiedelndem Gewerbe von max. 300,0 qm.

19. Auf der Straßenverkehrsfläche dürfen die Flächen für Parkstreifen bzw. Baumpflanzungen sowie der Rad- und Fußweg für Grundstückseln- und -ausfahrten unterbrochen werden.

Gemeinde Brahlstorf

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Präambel
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2011 folgende Satzung der Gemeinde Brahlstorf über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“, - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen- der Gemeinde Brahlstorf, wird für den Zeitraum der Zwischennutzung der Teil -B- Textliche Festsetzungen um die folgenden textliche Festsetzungen ergänzt:

0.1 Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind bis zum 31. Dezember 2042 auf den gewerblichen Bauflächen der Teilflächen(TF) TF 1, 2 und 3, in den gekennzeichneten Bereichen A und B (siehe Planzeichnung) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie - ausschließlich mit aufgeständerten, nicht beweglichen, freistehenden Solarmodulen, einschließlich der notwendigen technischen Nebenanlagen zulässig.

0.2 Maß der baulichen Nutzung
0.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Zwischennutzung für die gekennzeichneten Bereiche A und B mit der Grundflächenzahl von 0,24 bestimmt.
0.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-18 BauNVO wird in den gekennzeichneten Bereichen A und B für die Modultische und die Zaunanlage eine maximale Höhe von 17,50 m über DHHN 92 festgesetzt, die im Plangebiet 3,00 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht überschreiten darf. Die Mindesthöhe der Modultische (Tischunterkante) wird mit 14,65 m über DHHN 92 bestimmt, sie darf im Plangebiet 0,80 m über der vorhandenen Geländeoberkante nicht unterschreiten.

0.3 Bauweise
0.3.1. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 22 BauNVO festgesetzte Bauweise gilt für die Zwischennutzung auf den gewerblichen Bauflächen der Teilflächen(TF) TF 1, 2 und 3, in den gekennzeichneten Bereichen A und B (siehe Planzeichnung) nicht.

1. Ausfertigung 1 von 4

Rechtskraft:	
Satzungsbeschluss:	**Dezember 2011**
Entwurf:	**Dezember 2011**
Planungsstand	**Oktober 2011**
	Datum:

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Dammereezer Straße“ - Zwischennutzung Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Kartengrundlage:
gescanter Plan des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet Dammereezer Straße"

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Helga Rother
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Stephan Rother
Dipl.-Ing. Frank Greve
Schwerin, Tel. 0385/5811811, Fax 0385/5811812

Zeichnen: Dipl.-Ing. Frank Greve