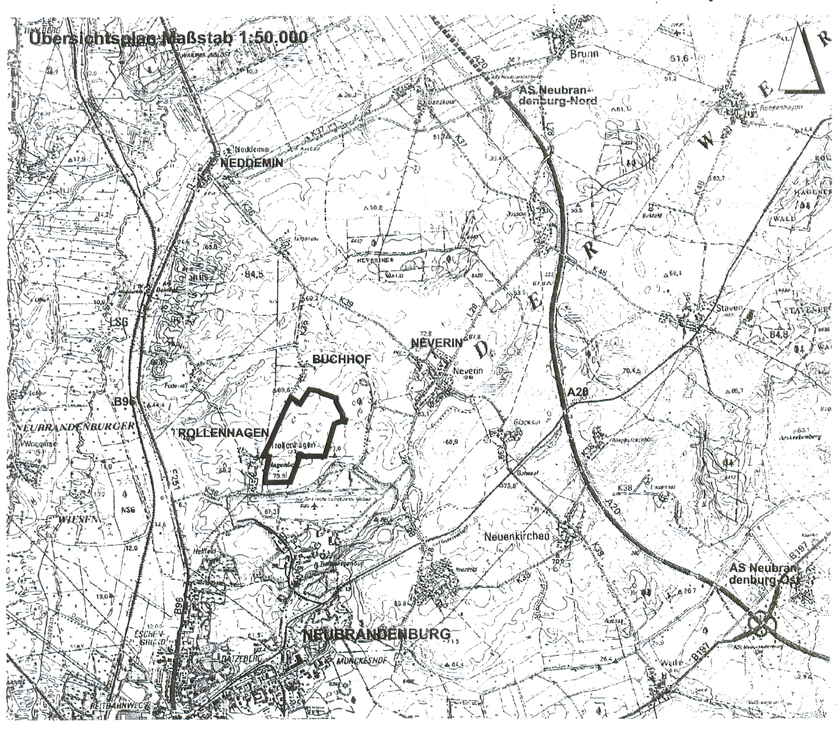
SATZUNG DER GEMEINDE TROLLENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, Teil I, S.137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) i. V. m. § 233 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2415) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 16.03.2005 und 21.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 " Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

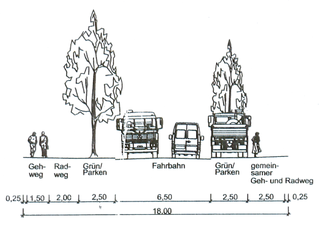
0 10 20 30 40 50 100 200

KARTENGRUNDLAGE

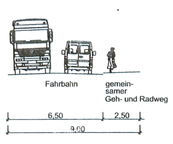
Entwurfsvermessung Gewerbegroßstandort Trollenhagen, NODIC GmbH Neubrandenburg vom Januar 2004 mit Ergänzungen im Bereich der Ortslagen Trollenhagen und Buchhof aus Flurkarten des Katasteramtes Neubrandenburg und durch Vermessung im Bereich Flughafen (Bestandplan Parkplätze, Vermessungsbüro Seehase vom 30.09.1999)
Höhenbezug: System HN 76 Lagebezug: System GK S42/83 3° Krassowski

STRASSENPROFILE M 1:200

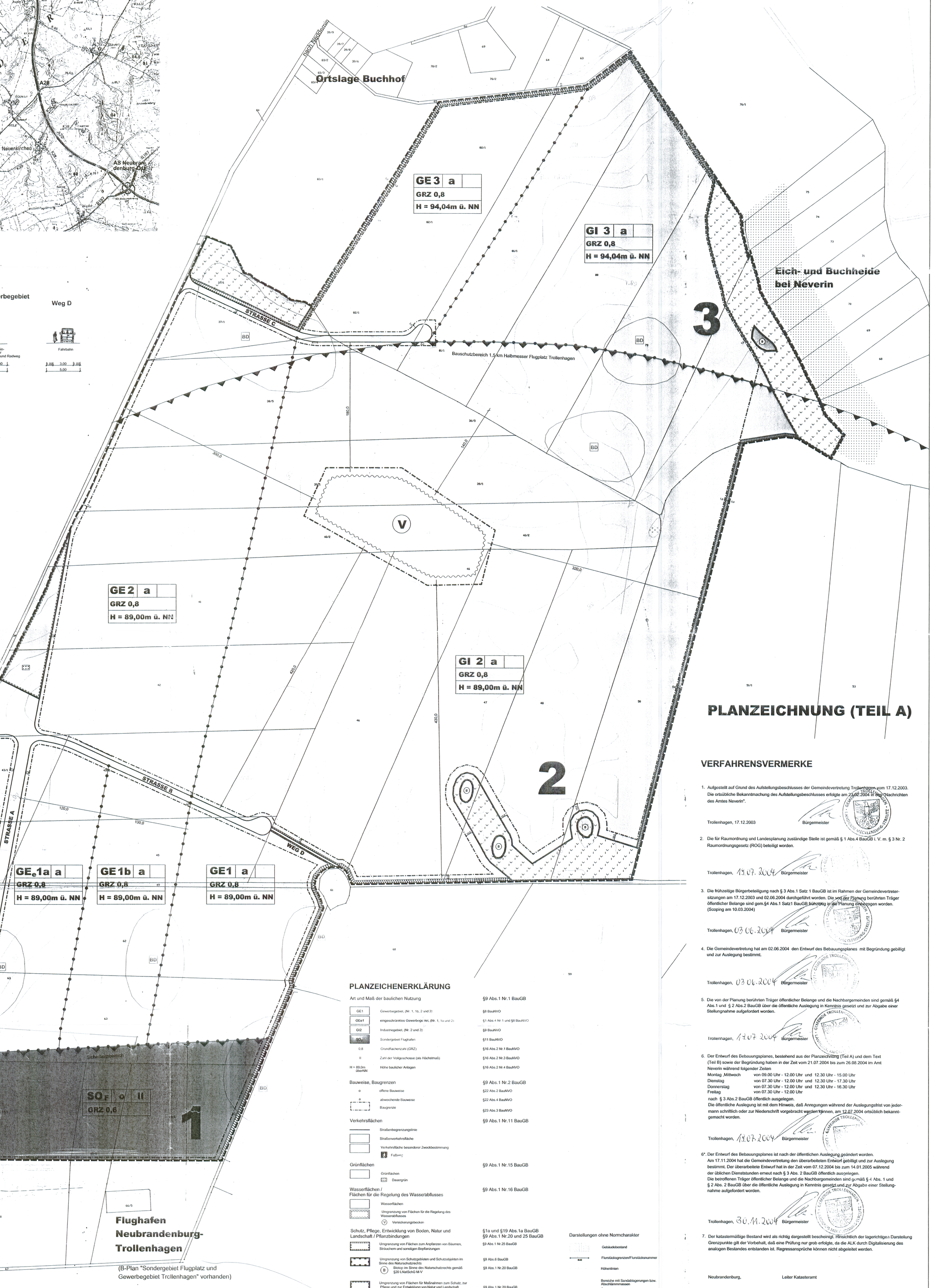
Sammelstraße Gewerbegebiet (Straße A)



Anliegerstraße Gewerbegebiet (Straße B und C)



Weg D



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE1	Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1b, 2 und 3)	§8 BauNVO
GEe1	eingeschränktes Gewerbegebiet, (Nr. 1, 1a und 2)	§1 Abs.4 Nr. 1 und §6 BauNVO
GI2	Industriegebiet, (Nr. 2 und 3)	§9 BauNVO
SO_F	Sondergebiet Flughafen	§11 BauNVO
0.8	Grundflachenzahl (GRZ)	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
H = 89,0m überNN	Höhe baulicher Anlagen	§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

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

o	offene Bauweise	§22 Abs.2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§22 Abs.4 BauNVO
	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - A Fußgänger

Grünflächen — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen
- Dauergrün

Wasserflächen / Flächen für die Regelung des Wasserabflusses — §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- (V) Versickerungsbecken

Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen — §1a und §19 Abs.1a BauGB, §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§9 Abs.6 BauGB
(B)	Biotop im Sinne des Naturschutzrechts gemäß §20 LNatSchG M-V	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Entwicklungsgebot Ruderalfluren	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§1 Abs.4 BauGB und §16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG	§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen — §9 Abs.6 BauGB

- Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden
- Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
  - Bauschutzbereich / Sicherheitsfläche
  - Bauschutzbereich / 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- 65/2 Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Bereiche mit Sandablagerungen bzw. Abschlämmmassen
  - ôs Sand
  - ds Sand unterschiedlichen Alters
  - ôm Geschiebemergel über Sand
  - ds
  - a Abschlämmmassen
  - ôm Geschiebemergel
- Startbahn Flugplatz (nicht eingemessen)
- 2 zusammenhängende Gewerbe-/ Industrieflächen (Teilflächen 1-3)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise	Geschossigkeit
Grundflächenzahl		
Höhe der baulichen Anlagen		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trollenhagen vom 17.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.02.2004 in den "Nachrichten des Amtes Neverin".

   Trollenhagen, 17.12.2003 Bürgermeister

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

   Trollenhagen, 19.07.2004 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Gemeindevertretersitzungen am 17.12.2003 und 02.06.2004 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem.§4 Abs.1 Satz1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden. (Scoping am 10.03.2004)

   Trollenhagen, 03.06.2004 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Trollenhagen, 03.06.2004 Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß §4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Trollenhagen, 19.07.2004 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2004 bis zum 26.08.2004 im Amt Neverin während folgender Zeiten

Montag ,Mittwoch	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
Dienstag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 17.30 Uhr
Donnerstag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 16.30 Uhr
Freitag	von 07.30 Uhr - 12.00 Uhr

   nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Trollenhagen, 19.07.2004 Bürgermeister

6*. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
   Am 17.11.2004 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der überarbeitete Entwurf hat in der Zeit vom 07.12.2004 bis zum 14.01.2005 während der üblichen Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Trollenhagen, 30.11.2004 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Leiter Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.2004 bzw. 16.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Trollenhagen, 17.03.2005 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.03.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.2005 gebilligt.

   Trollenhagen, 17.03.2005 Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.2005, Az.:II 60.2 Grw mit einer Maßgabe und Hinweisen genehmigt.

    Trollenhagen, 11.08.2005 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.09.05 erfüllt; die Hinweise sind beachtet worden.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.11.05 Az.:II 60.2 Grw bestätigt.

    Trollenhagen, 07.11.2005 Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Trollenhagen, 22.12.2005 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 22.12.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 31.12.05 in Kraft getreten.

    Trollenhagen, 22.12.2005 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise — §9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 dienen der Unterbringung von Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Außerdem werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEe1a, GE1b, GE1, GE2 und GE3 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEe1a, GE1b, GE1, GE2 und GE3 selbstständige Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind nur Anlagen für sportliche Zwecke, die sich auf den Betriebssport beschränken.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Industriegebieten GI2 und GI3 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, im gesamten B-Plangebiet nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen bis 700 m² Verkaufsfläche, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienteinrichtungen errichtet werden.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe im gesamten B-Plangebiet nicht zulässig.

1.7 Das Sondergebiet "Flughafen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung stehen.
Zulässig sind :
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser / Lagerplätze
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

1.8 Es sind Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.
Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel dürfen nicht überschritten werden:

Teilfläche	tagsüber (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
GEe 1	60 dB(A)	44 dB(A)
GEe 2	55 dB(A)	44 dB(A)
GEe 1a	58 dB(A)	44 dB(A)
GE 1b	58 dB(A)	49 dB(A)
GE 1	65 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	48 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	48 dB(A)
GI 2	65 dB(A)	57,6 dB(A)
GI 3	65 dB(A)	58 dB(A)
SO_F	60 dB(A)	49 dB(A)

1.9 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlage ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme bedarf der Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde.

1.10 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

2.1 Unverschmutztes Regenwasser (z.B. von den Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe zu sammeln. Aufgefangenes Oberflächenwasser, was nicht auf den Grundstücken verwertet werden kann, ist unter Zwischenschaltung von Retensionsanlagen auf den eigenen Grundstücken Zeit versetzt der Vorflut zuzuführen.

2.2 Das im Teilgebiet 2 geplante Versickerungsbecken ist so auszubilden, dass eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung in der Anlage erfolgt.

2.3 Verschmutztes Regenwasser ist vor dem Einleiten in das öffentliche Netz entweder über Regenklärbecken in das Regenwasserkanalnetz oder bei Erfordernis eines Leichtstoffabscheiders in das Schmutzwasserkanalnetz abzuleiten. Dazu sind in der Detailplanung Aussagen zu treffen und in der Kapazitätsbetrachtung der Netze zu berücksichtigen.

3. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen — § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 In der Planstraße A ist je 2 Stellplätze in Längsaufstellung bzw. in Abschnitten ohne Stellplätze je 18 m Straßenlänge eine Wildbirne Pyrus communis 'Beech Hill' als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m² Größe offen zu halten und mit niedrig wachsenden Sträuchern bis 0,60 m Höhe zu bepflanzen.

3.2 Zwischen den Begrenzungslinien der Planstraßen A, B und C und den straßenseitigen Baugrenzen ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ein mindestens 3 m breiter Streifen gärtnerisch zu gestalten.
Im Bereich der Planstraßen B und C ist innerhalb dieses Streifens pro angefangene 15,0 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen:
- in der Straße B Tilia cordata 'Rancho' Kleinkronige Winterlinde
- in der Straße C Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitzahorn

3.3 Stellplätze auf den Bauflächen sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrünen. Zwischen benachbarten Stellplatzstreifen sind 2 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen.
Innerhalb der Pflanzstreifen ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

3.4 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes ist eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 2 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 m.
Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister.

Baumarten:	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sträucharten:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.5 Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen. Die Gehölzarten sind gemäß Festsetzung 3.4 zu wählen.

3.6 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind flächig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die nördlich des GEe1 liegende Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und die nördlich des GEe2 liegende Fläche mit einheimischen Sträuchern. Die Gehölzarten sind gemäß Festsetzung 3.4 zu wählen.
Pflanzdichte für Strauchpflanzung auf der Fläche nördlich des GEe2: 1 Stück/m², Pflanzqualität: leichte Sträucher

3.7 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

4. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die Solle auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen und das Soll auf dem Flurstück 78 der Flur 2, Gemarkung Buchhof sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu renaturieren.
Die Ufergehölze sind zu erhalten. Die Gewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist.
Die Renaturierung ist auf der Grundlage einer mit dem Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz als Untere Naturschutzbehörde abgestimmten Ausführungsplanung zu realisieren.

Zur Sicherung einer ständigen Wasserführung ist die Einleitung von nicht wesentlich verschmutztem Niederschlagswasser ist vor der Einleitung zu reinigen. Anlagen zum Reinigen des zufließenden Wassers sind auf den Bauflächen vorzusehen. Der Einlauf ist natumah einzupassen. Die Einlaufgeschwindigkeit ist so zu drosseln, dass Ausspülungen ausgeschlossen sind.

4.2 Die mit einem Entwicklungsgebot Ruderalfluren festgesetzten Flächen werden einer spontanen Entwicklung überlassen und durch Mahd alle zwei bis vier Jahre im Herbst von Gehölzen frei gehalten.

4.3 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Teilausgleich allen Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Auf den gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind als Vorsorge zum Schutz gegen Gewerbelärm die vorhandenen Wallanlagen zu erhalten.

5.2 In den nachfolgenden Planungsphasen (Erschließungsplanung / Anlagengenehmigung) ist die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes abschließend nachzuweisen. Die vorliegende überarbeitete Schallimmissionsprognose vom 12.11.2004 und die zu erwartenden Festlegungen zu den Lärmschutzbereichen sind zu beachten.

5.3 Für Büros und Aufenthaltsräume ist in allen Baufeldern die Einhaltung des nach DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm erforderlichen Schalldämm-Maßes im Einzelfall nachzuweisen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 Abs.6 BauGB

1.0 Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz

1.1 Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Neubrandenburg darf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

1.2 Alle Bauvorhaben innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten
- im 500 m Abstand zum Startbahnmittelpunkt liegenden Sicherheitsfläche des Bauschutzbereiches
- im 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt liegenden Flächen des Bauschutzbereiches

bedürfen der Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde.

2.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V

2.1 Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden) bekannt.
In diesen Bereichen kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

III. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen **Bodendenkmale** ist auf Grund der hohen Dichte an Bodendenkmalen sowie der siedlungsgünstigen Topografie des Geländes mit dem Vorhandensein von weiteren Bodendenkmalen zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann ernsthaft angenommen bzw. nahelliegend sein.
Bei Erdarbeiten sind entdeckte Bodendenkmale in unverändertem Zustand zu erhalten. Gemäß § 11 DSchG M-V sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.
Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen / Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten.

2. Die technische **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes kann über vorhandene Systeme bzw. über neu auszubauende Zuleitungen erfolgen. Über Art und Ausführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen können erst Angaben nach Vorliegen endgültiger Ausbaupläne gemacht werden.
Die Belange der Versorgungsträger sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** zu gewährleisten. Gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW sichert die Gemeinde den Grundschutz. Für darüber hinaus notwendige Mengen sind entsprechende Anlagen durch den Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück vorzusehen (z.B. Zisternen, Löschwasserteiche oder Brunnen). Dabei ist der Löschbereich von 300 m von der Entnahmestelle bis zur Baugrenze zu berücksichtigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ist der Aspekt der Löschwasserrückhaltung zu beachten. Belastetes Löschwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden können.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches** für den Flugplatz Neubrandenburg. Die in der Begründung unter Punkt 1.5.2 im Abschnitt "Bauschutzbereiche" enthaltenen Auflagen sind einzuhalten.

5. In den Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Da von den geplanten Bauvorhaben jedoch Anlagenschutzbereiche für **Flugsicherungsanlagen** betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass glänzende, spiegelnde, reflektierende Flächen im Plangebiet ausgeschlossen sein können.
Dachflächen und Außenfassaden sind so zu gestalten, dass die Anlagenschutzbereiche für Flugsicherungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

6. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde wird für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten GE-, GEe-, GI- und SO_F -Flächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
Anpflanzung einer dreireihigen Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern an der Grenze zur Gemeinde Neddemin, östlich des Hohen Holzes auf dem Flurstück 66/31, Flur 2, Gemarkung Podewall und südlich der Gemeindestraße von Podewall zur Kreisstraße MST 36.

Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1 m
Gesamtbreite 8 m
Abstand der 1. Reihe von der Grundstücksgrenze 2,50 m

Baumarten (leichte Heister)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucharten (leichte Heister)
Arten gemäß Festsetzung 3.4

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde gemäß § 135a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB.

Projekt:	**GEMEINDE TROLLENHAGEN** Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"
Auftraggeber:	Gemeinde Trollenhagen vertreten durch das Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin Id.-Nr 176
Plan:	**Plan zur Satzung über den B-Plan**
2002B162\DWG\30\satzung.dwg	Dipl.-Ing. R. Nietiedt Dipl.-Ing. U.Schürmann Dipl.-Ing. U.P. Tannert
A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg PF 400129 17022 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215	**Phase:** Satzung **Datum:** 16.03.05 / 21.09.05 **Maßstab:** 1:2000

rechtsknft. Satzung am 9.01.2006 antrauschenk Paul übergeben