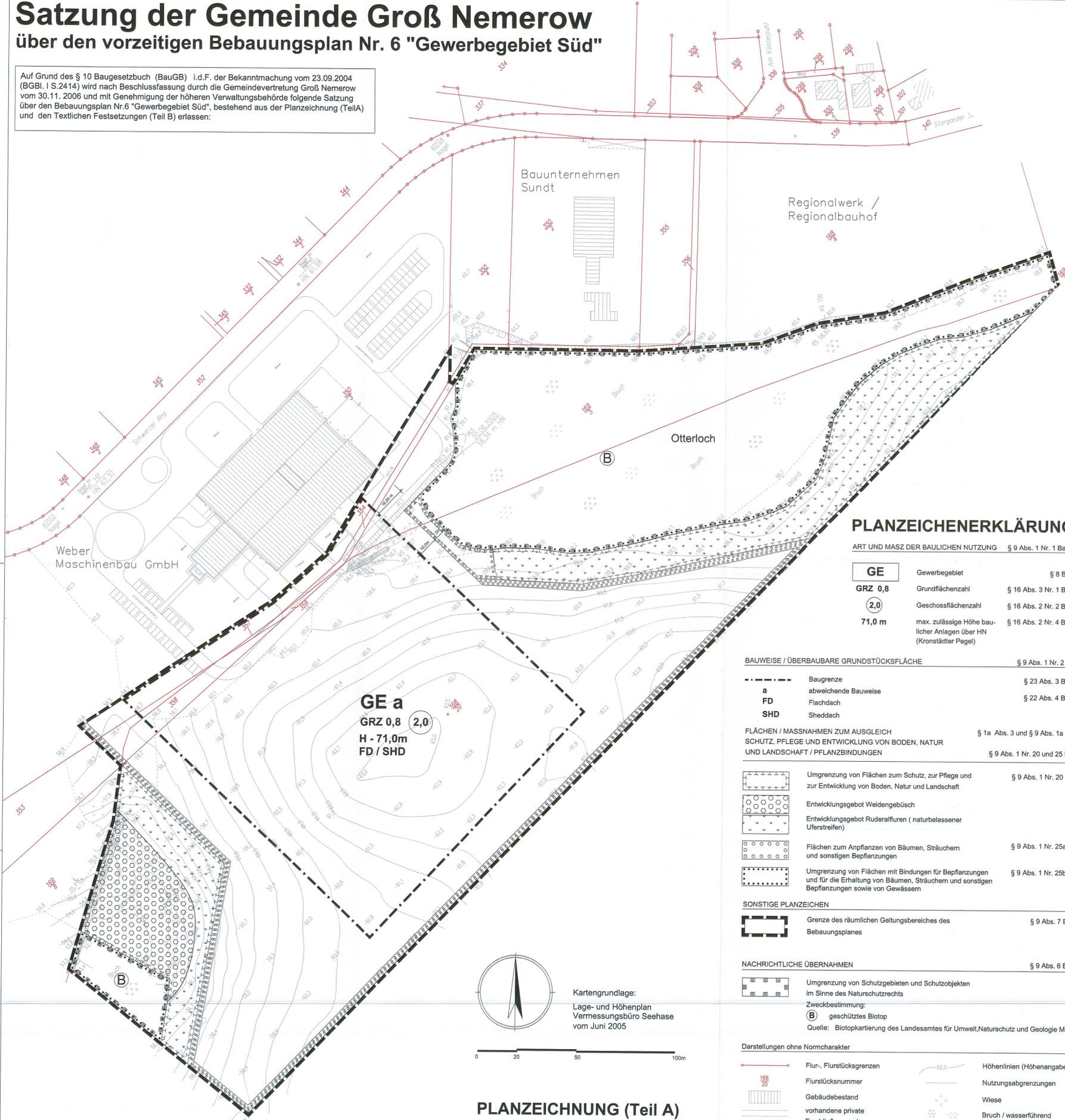


# Satzung der Gemeinde Groß Nemerow

## über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Süd"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow vom 30.11. 2006 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 "Gewerbegebiet Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
<b>2,0</b>	Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
<b>71,0 m</b>	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über HN (Kronstädter Pegel)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

<b>a</b>	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>FD</b>	abweichende Bauweise Flachdach	§ 22 Abs. 4 BauNVO
<b>SHD</b>	Sheddach	

FLÄCHEN / MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB  
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZBINDUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Entwicklungsgebot Weidengebüsch	
	Entwicklungsgebot Ruderalfluren ( naturbelassener Uferstreifen)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
<b>B</b>	Zweckbestimmung: geschütztes Biotop	
	Quelle: Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	

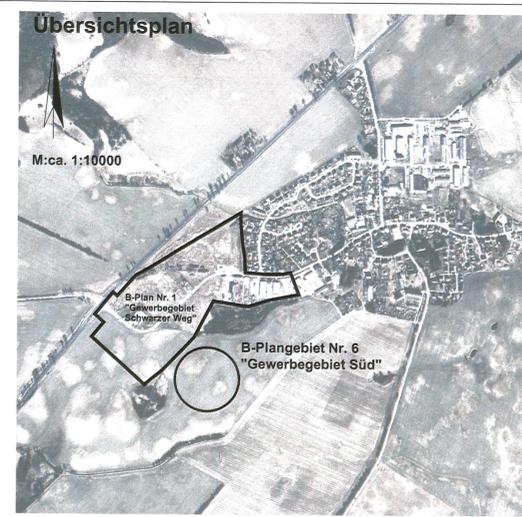
Darstellungen ohne Normcharakter

	Flur-, Flurstücksgrenzen		Höhenlinien (Höhenangaben)
	Flurstücksnummer		Nutzungsabgrenzungen
	Gebäudebestand		Wiese
	vorhandene private Erschließungsanlagen		Bruch / wasserführend



Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan  
Vermessungsbüro Seehase  
vom Juni 2005

### PLANZEICHNUNG (Teil A)



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet selbstständige Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur:
  - Tankstellen, wenn sie betrieblich bedingt notwendig sind und
  - Anlagen für sportliche Zwecke, die sich auf den Betriebssport beschränken.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:
  - Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Nr. 3 - Vergnügungsstätten
- Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Überschreitung nur einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z. B. Schornsteine) betrifft (§ 18 (2) BauNVO, § 31 (1) BauGB).

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

2. Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge >50 m zulässig.

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

- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand der Baufläche ist eine mindestens einreihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen:
  - Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1m
  - Abstand der Außenreihe vom Rand der Baufläche 2m
  - Bäume (Pflanzqualität Heister, Höhe > 150cm):
 

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel		
  - Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher):
 

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Syringa vulgaris	Flieder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

3.2 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

- Die neu auszubildende Böschung am südwestlichen Ufer des Otterlochs ist nicht steiler als 1:3 auszuführen und mit folgenden einheimischen Sträuchern zu bepflanzen:
 

Salix aurita	Öhrchenweide	Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide

 Pflanzdichte: 1-2 Sträucher / m<sup>2</sup> Pflanzqualität: leichte Sträucher
- Das Otterloch ist an seinem südlichen und südöstlichen Ufer mit einer Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist.
- Das geschützte Biotop im Südwesten des Plangebietes (entwässertes Weidengebüsch) und die Senke nördlich des Weidengebüschs sind durch den Rückbau der Entwässerungsanlagen wieder zu vermassen. Die wieder vermassete Senke und die Pufferzone an ihrem Rand sind der freien Sukzession zu überlassen.

Hinweise:  
1.0 Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2005 und *Korrektur* vom 23.06.2005. Der Aufstellungsbeschluss ist am 4.6.2005 und 30.07.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" bekannt gemacht worden.
 

Groß Nemerow, 30.07.2005 *[Signature]* Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.2005 durchgeführt worden.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte durch Schreiben vom 22.09.2005; die Nachbargemeinden und die Stadt Neubrandenburg sind einbezogen worden.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen 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.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 26.01.06 bis zum 28.02.06 bzw. vom 27.02.2006 bis zum 30.03.2006 im Amt Stargarder Land, 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 14.01.2006 bzw. am 11.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Auk durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 

Neubrandenburg, den 16.04.2007 *[Signature]* Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2006 abschließend geprüft.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.11.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2006 gebilligt.
 

Groß Nemerow, 04.12.2006 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.2007 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 

Groß Nemerow, 15.05.2007 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2007 erfüllt; die Hinweise sind beschiedet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. .... bestätigt.
 

Groß Nemerow, 15.05.2007 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 

Groß Nemerow, 15.05.2007 *[Signature]* Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.05.2007 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVBl. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des 17.05.2007 in Kraft.
 

Groß Nemerow, 15.05.2007 *[Signature]* Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE GROSS NEMEROW**  
Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Süd"

Auftraggeber: ISS Ingenieur + Architekturbüro Schubert + Steinberg  
Schlossstraße 20 in 57334 Bad Laasphe

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr.6**

2005B031 110/ Satzung.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietdirt  
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Satzung

Datum: 30.11.2006

Maßstab: 1:1000

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten stadtplanner beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
PF 400129 17022 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Plan am 6.9.07 Bau 0 übersehen