TEIL B Textliche Festsetzungen

1.
Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Grünordnungsplan:

Anpflanzgebot Nr. 1
An der südöstlichen Grenze des B – Plangebietes ist entsprechend Pflanzschema eine 6 - reihigen Hecke (~1.200 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: eine Pflanze pro 1 m² Pflanzfläche,
Sträucher 80 - 100 cm hoch
Je 10 m Hecke sind zu pflanzen:

bis zur Baugrenze 1 m				
Flieder weiß	Haselnuss			Flieder lila
Flieder	Haselnuss		Flieder weiß	Haselnuss
Pfaffenhütchen	Vogelbeere			Schw. Holunder
Vogelbeere	Schw. Holunder	Pfaffenhütchen	Vogelbeere	Schw. Holunder
Schlehe	Wildrose		Schlehe	Wilde Stachelbeere
Wildrose	Schlehe	Wilde Stachelbeere	Wildrose	Schlehe
bis zur Grenze des Geltungsbereiches 1m				

Anpflanzgebot Nr. 2
An der südwestlichen Grenze des B – Plangebietes ist entsprechend Pflanzschema eine 4 - reihigen Hecke (~150 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: eine Pflanze pro 1 m² Pflanzfläche,
Sträucher 80 - 100 cm hoch
Je 10 m Hecke sind zu pflanzen:

Flieder weiß	Haselnuss			Flieder lila
Vogelbeere	Schw. Holunder	Pfaffenhütchen	Vogelbeere	Schw. Holunder
Schlehe	Wildrose		Schlehe	Wilde Stachelbeere
Wildrose	Schlehe	Wilde Stachelbeere	Wildrose	Schlehe
bis zur Grenze des Geltungsbereiches 1m				

Anpflanzgebot Nr. 3
An der nordwestlichen Grenze des B – Plangebietes ist entsprechend Pflanzschema eine 8 - reihigen Hecke (~410 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: eine Pflanze pro 1 m² Pflanzfläche,
Sträucher 80 - 100 cm hoch
Je 10 m Hecke sind zu pflanzen:

bis zur Baugrenze 1 m				
Flieder weiß	Haselnuss			Flieder lila
Flieder lila	Haselnuss		Flieder weiß	Haselnuss
Pfaffenhütchen	Vogelbeere			Schw. Holunder
Vogelbeere	Schw. Holunder	Pfaffenhütchen	Vogelbeere	Schw. Holunder
Schlehe	Wildrose		Schlehe	Wilde Stachelbeere
Schw. Holunder	Pfaffenhütchen	Vogelbeere		Schw. Holunder
Flieder lila	Haselnuss	Flieder weiß		Haselnuss
Flieder weiß	Haselnuss			Flieder lila
bis zur Grenze des Geltungsbereiches 1m				

Anpflanzgebot Nr. 4
An der südwestlichen Grenze des B – Plangebietes ist entsprechend Pflanzschema eine 4 - reihigen Hecke (~900 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: eine Pflanze pro 1 m² Pflanzfläche,
Sträucher 80 - 100 cm hoch
Je 10 m Hecke sind zu pflanzen:

Flieder weiß	Haselnuss			Flieder lila
Vogelbeere	Schw. Holunder	Pfaffenhütchen	Vogelbeere	Schw. Holunder
Schlehe	Wildrose		Schlehe	Wilde Stachelbeere
Wildrose	Schlehe	Wilde Stachelbeere	Wildrose	Schlehe
bis zur Grenze des Geltungsbereiches 1m				

2.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, welche in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.

3.
Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3.

4.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ 0,7) ist artenreicher Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2005 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 07.05.2005 erfolgt.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

3. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Satz 1 BauGB erfolgte am

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.2005 - Frühzeitige Beteiligung der TÖB
vom 11.07.2005 - Auslegung
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Begründung zur Auslegung bestimmt.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2005 bis zum 31.08.2005 während folgender Zeiten

Di	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Do	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Fr	9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 11.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den .....

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 12.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.2005 von der Gemeindevertretung in Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2005 gebilligt.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

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

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 01.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) und den § 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 11.11.2005 in Kraft getreten.

Wolde, den 11.11.2005 Die Bürgermeisterin

Hinweise

1a) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1b) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

1c) Das Planzeichen 14.A kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2) ~~Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzzeichnisse aller Art dürfen nicht~~ beschädigt oder beeinträchtigt werden.
Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.
Das unberechtigte Entfernen bzw. die Beschädigung ist nach § 18 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M – V S.524) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

3) Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Nummerierung entsprechend des ~~Baufortschrittes zu realisieren~~
Sie sind spätestens im Jahr nach der Baukörperrichtung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

4) Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Demmin zu informieren.

Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.3.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) — GE

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

2.1 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — 0,7

2.5 Grundflächenzahl — 0,7

2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — I

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

3.3 Abweichende Bauweise — a

3.5 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt
Einfahrtsbereich max. 3 m breit

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche / private Grünfläche — ö / p

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

10.1 Wasserflächen

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 ,25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Anpflanzungen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung : Bäume

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen : Sträucher

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Abs. 6 BauGB)

hier: Ackersoll

14. **Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.A ~~Bodendenkmal im Sinne DSchG M-V~~ nachrichtlich Übernahme — BD

Die Nutzungsschablone gilt für das gesamte B – Plangebiet.

15. **Sonstige Planzeichen**

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

15.A maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
in dB (A) / m²
T = Tag
N = Nacht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO) — 60 dB(A) / m²

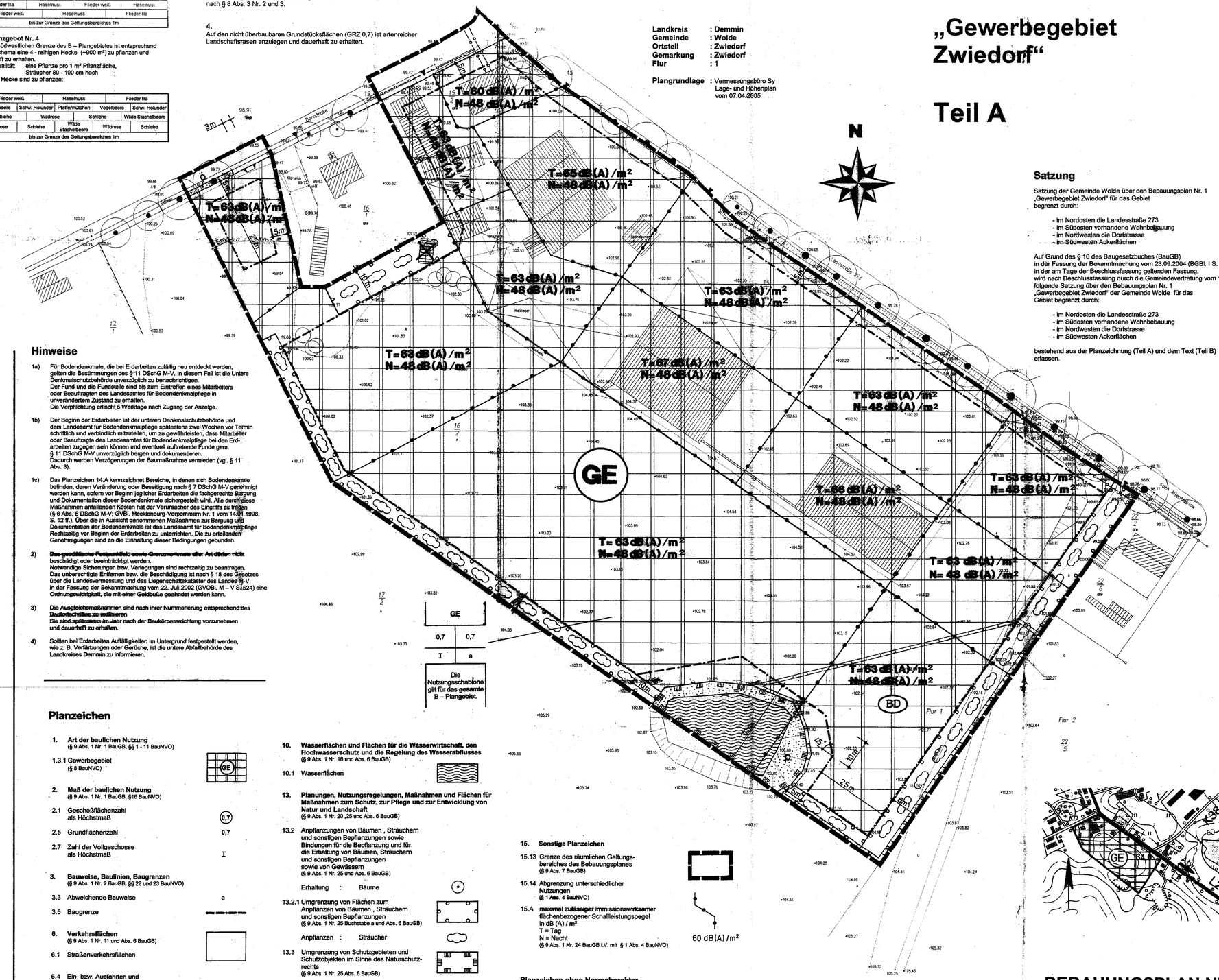
Planzeichen ohne Normcharakter

Vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze / Nummer vorh. — 16/2

Gebäude Abbruch

Baum vorhanden



M. KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH
Poststraße 14 – 17087 Altentreptow ☎ 03961/22993-0 🖷 03961/2299320

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wolde

„Gewerbegebiet Zwiedorf“

Teil A

Landkreis : Demmin
Gemeinde : Wolde
Ortsteil : Zwiedorf
Gemarkung : Zwiedorf
Flur : 1

Plangrundlage : Vermessungsbüro Sy
Lage- und Höhenplan
vom 07.04.2005

Satzung

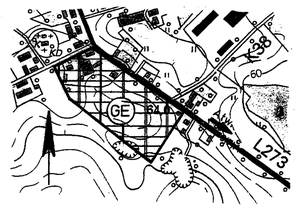
Satzung der Gemeinde Wolde über den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Zwiedorf“ für das Gebiet
begrenzt durch:

- im Nordosten die Landesstraße 273
- im Südosten vorhandene Wohnbebauung
- im Nordwesten die Dorfstrasse
- im Südwesten Ackerflächen

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141)
in der am Tage der Beschlussfassung geltenden Fassung,
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.10.2005
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1
„Gewerbegebiet Zwiedorf“ der Gemeinde Wolde für das
Gebiet begrenzt durch:

- im Nordosten die Landesstraße 273
- im Südosten vorhandene Wohnbebauung
- im Nordwesten die Dorfstrasse
- im Südwesten Ackerflächen

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

der Gemeinde Wolde

"Gewerbegebiet Zwiedorf"

Ausgefertigtes Exemplar

Maßstab: 1 : 500 **Datum : Oktober 2005**