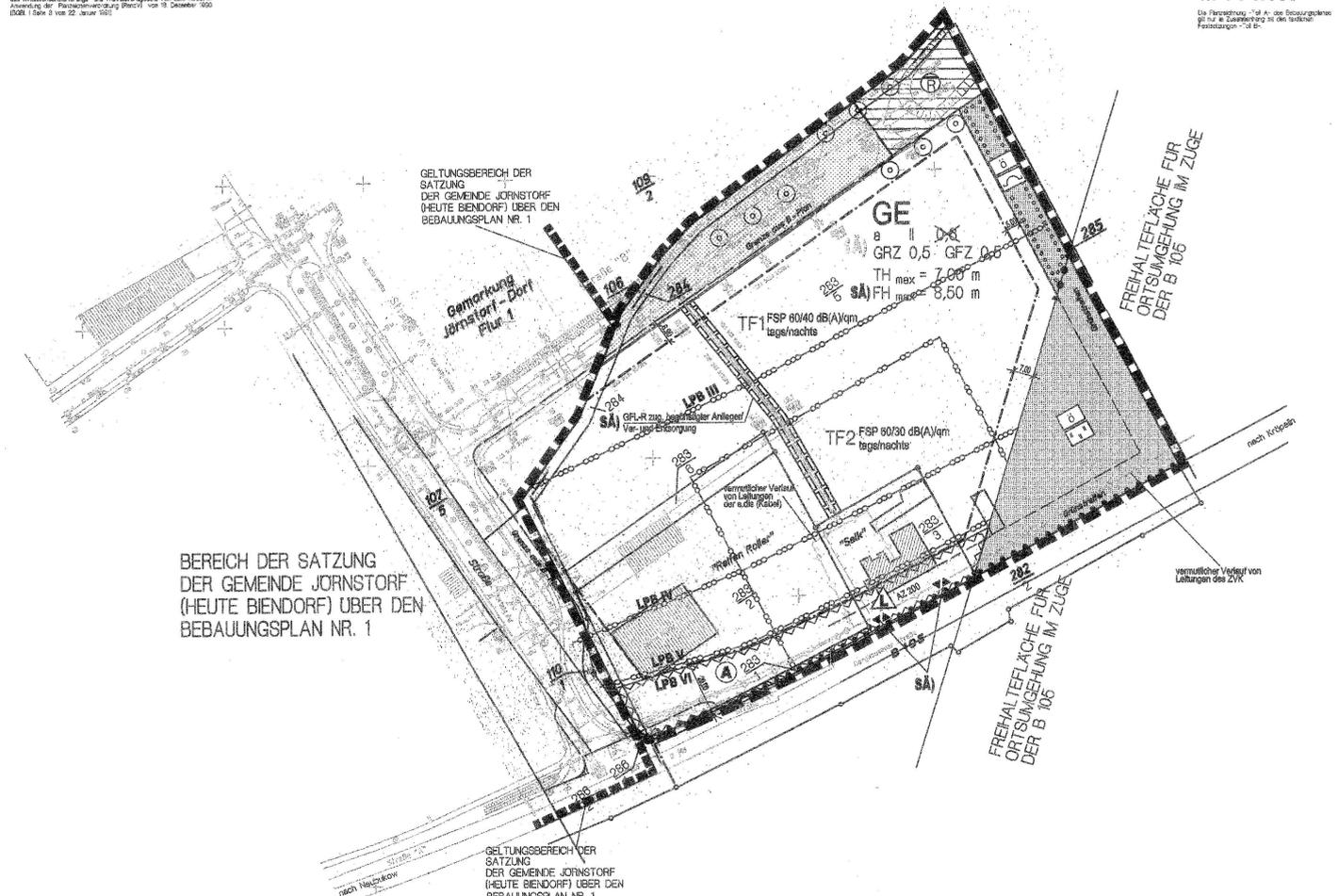


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Neubukow ist in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BStBl. I S. 269), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 18. April 2006 (BStBl. I S. 102) in Kraft getreten.



BEREICH DER SATZUNG DER GEMEINDE JORNSTORF (HEUTE BIENDORF) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
GE	Gewerbegebiet (gem. Par. 8 BauNVO)		oberflächlich
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)		unterirdisch
GFZ	Gesamtschichtenzahl (GFZ)		Grünflächen
I	Zeit der Vollzugsfrist		öffentliche Grünfläche
TH	Traufhöhe, die Höchstmaß über Bezugspunkt		Wiese
THmax	Traufhöhe, die Höchstmaß über Bezugspunkt		Strauchgrün
SA	Freizeite, die Höchstmaß über Bezugspunkt		Aufforstung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
BAUWEISE	Abweichende Bauweise		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
BAUGRENZ	Baugrenze		Anpflanzung Einzelbäume gem. Festsatzung 18.1
VERKEHRSMITTEL	Verkehrsmittel		SONSTIGE FLÄCHEN
	Strassenverkehrsflächen		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen
	Strassenverkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotzone)
	Bereich ober- und unterirdisch		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Neubukow
	Zufuhr- und Abfuhr		Abgrenzung ortsnaher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Gebietes innerhalb eines Bebauungsgebietes
SA	SA		Flächen für Versorgungsanlagen
	Flächen für Versorgungsanlagen		Regenwasserabflüsse
	Regenwasserabflüsse		

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)

11. In dem Gewerbegebiet sind die sonst nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebspersonale sowie für Betriebsführer und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und im Zusammenhang mit der Betriebsausführung untergebracht sind, gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 2 BauNVO zulässig.

12. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Wohnungen, die nach § 1 Abs. 9 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, für Gebäude, die unmittelbar an der B-106 entstehen, nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig sind.
 - BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten für die Errichtung von Gebäuden die Grenzabstände der offenen Bauweise, Gebäude mit Längen über 50,00 m sind zulässig.
 - HOHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 IV, mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird für den Bezugspunkt festgesetzt. Die Angaben über die Höhe beziehen sich auf die Oberkante Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (Bezugspunkt). Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als der angegebene Wert (siehe Planzeichnung) über den Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Baubehälter, die einwirkend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (Lüftungsräume, Schornsteine usw.) notwendig sind.
 - FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Innere der bestehenden Nutzung auf dem Grundstück 285/3 sind die bestehenden Grundstückszufahrten zu erhalten.
 - SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Für Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind gemäß § 1 (4) BauNVO im Nachtzeitraum folgende lärmtechnische flächenbezogene Schallleistungspegel als Höchstgrenze zulässig:

Teilfläche	Immissionswirksamer Flächen-schallleistungspegel im Nachtzeitraum
TF 1	40 dB (A)/m²
TF 2	30 dB (A)/m²

5.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Anforderung des festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 vorzusehen.
 - ZUFUHR** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SR) Für die bestehende Nutzung auf dem Grundstück 285/3 sind die bestehenden Grundstückszufahrten zu erhalten.
 - FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (ANBAUVERBOTZONE)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbeeten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfänge in einer Entfernung bis zu 20m von der B 106, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbeeten gleich.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und 20b BauGB)

SR) 8.1 Einzelebäume sind gemäß Festsetzung der Standorte in der Planzeichnung in der Einzelebäume Baumartenspezifisch (Tabelle) auch als Sorte verwendbar, als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

SR) 8.2 Der Vorpflanzbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist in der Fläche mit vorzugsweise einheimischen standortgerechten Strüchern von mindestens 2x verpflanzter Baumartenspezifität, Pflanzdichte 1 Stück je 2 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt nur in Bereichen, in denen keine Zufahrt vorgesehen ist.

SR) 8.3 Auf den Gewerbegrundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Strüchern von mindestens 2x verpflanzter Baumartenspezifität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum je 400 qm und 1 Strauch je 2 qm nicht überbaubarer Fläche zu pflanzen. Zu verwendende Genzüten sind:

 - Bäume: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*).
 - Strücher: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*/C. laevigata), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hirtengelb (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundrose (*Rosa carolina*) u.a. heimische Wild-Sträucher, Schlehdorn (*Prunus spinosa*).

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 BauO M-V
 - Innere der bestehenden Nutzung sind Großflächenanlagen als Werbung nur an der Straße der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 3 qm nicht überschreiten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.2008, S. 21) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesämter für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, deren Wert das Fundes erkennen. Die Verletzung ertast 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsschicht nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DStG M-V).
 - ANZEIGE DER ERDARBEITEN / DES BAUBEGINNS**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Terrainarbeiten und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 1 DStG M-V).
- VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN BZW. GERUCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bodens nach § 27 ABfAbg M-V (bzw. nach § 11 KrW-/AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen dem gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 12 KrW-/AbfG. Abfälle dürfen nicht zur direkten Bodenverfüllung genutzt werden. Anliegende Abfälle sind gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der Umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 und den dazugehörigen Rechtsverordnungen, dem Abfallwirtschafts- und Abfallgesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1995 sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen in Kreis Bad Döberitz, Beschluss des Kreistages Nr. 171-12/95 vom 26.11.1995, geändert durch die 1. Änderungsatzung vom 06.08.1998 und Beschluss-Nr. 230-12/98, geändert durch die 2. Änderungsatzung vom 27.11.1999 und Beschluss-Nr. 252-17/05, geändert durch die 3. Änderungsatzung vom 10.12.1997 und Beschluss-Nr. 334/24/97, entsorgen.

- VERHALTENSWEISE BEI MONITORINGFUNDEN**

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsleiter zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Grünungsbehörde hinzuzuziehen.
- HINWEISE FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN**

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen anzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Antragsforderungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechenden Abständen zu Bäumen.

In Rahmen der Baumaßnahme evtl. aufzufindende Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückseigentümers unverlegen bzw. anzubringen. Der Eigentümer des Entwässerungssystems ist davon in Kenntnis zu setzen.
- ERSATZPFLANZUNG AUßERHALB DES BEBAUUNGSREIETS**

Das Ausgleichsmaß von 14.856 Biotoppunkten soll auf dem Grundstück 305, Flur 1, Gemeindeflur Neubukow, bebaut werden. Die Fläche wird derzeit von intensiv genutztem Grünland eingenommen. Außerdem befindet sich hier ein Unsperrwerk.

Bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 für Intensivgrünland auf Wertfaktor 3 für eine geschlossene Gehölzpflanzung) sind die genannten Flächen mit 7.428,5 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt zuerst als Eingrünungsmaßnahme für das ästhetisch unansehnliche Unsperrwerk. Primär ist ebenfalls entlang der Hauptstraße zu pflanzen.

Folgende Arten und Pflanzensorten sind zu verwenden:

 - Bäume: 1 Ordnung als Hainbuche, 2x v. mit Bäumen, 200-250 Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus sylvatica*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Blüme: 2. Ordnung als Leichte Hasel, 2x v. 100 - 125 cm
 - Falk-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Sträucher: 2x v. 40 - 80 cm
 - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schilke (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Röhren-Krauzedern (*Ribes celtibericum*), Roter Hirtengelb (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Die Überhälter sind bei heckentypiger Gehölzbildung alle 10e zu setzen. Die Pflanz- und Reihensätze sind insgesamt mit 1,00m x 1,00m zu messen. Innerhalb geschlossener Gehölzbestände ist mindestens alle 5,00m ein Halter zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aufgestellt in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Beschluss zur Satzungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Neubukow wurde durch die Stadtvertretung als Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Betroffenenbeteiligung am 13.05.2009 gefasst.

Neubukow, den 12.01.2010
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und Stelle wurde nicht beauftragt, weil Belange der Raumordnung durch die Planungsbehörde nicht berührt sind.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die von der Planung berührte Behörde, der Kreis Bad Döberitz und der berührte Träger öffentlicher Belange, der Zweckverband KÜHLING, wurden mit Anschriften vom 22.10.2008 an Aufstellungsverfahren beteiligt.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 22.10.2008 als Betroffene an Aufstellungsverfahren beteiligt.

Neubukow, den 18.01.2010
- Zur Vorbereitung des Abwägungs- und Schlussbeschlusses wurden die betroffene Behörde, der berührte Träger öffentlicher Belange, die berührten Eigentümer nochmals mit Schreiben vom 22.11.2009 informiert, dass die Stadt Neubukow davon ausgeht, dass innerhalb der angegebenen Frist, bis zum 10.11.2009, keine Stellungnahme abgegeben wurde, keine Anregungen oder Hinweise für die Planung zu berücksichtigen sind.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat auf ihrer Sitzung am 08.12.2008 das Planverfahren ausgetrennt. Innerhalb des Planverfahrens haben sich keine Anregungen oder Stellungnahmen von den Beteiligten ergeben, so dass eine Abwägung dieser Belange nicht vorzunehmen war. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2009 gefasst.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrennt.

Neubukow, den 18.01.2010
- Die Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann abgehoben werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.01.2010, in Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Möglichkeiten und Erbsuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.01.2010, in Kraft getreten.

Neubukow, den 18.01.2010

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

Hinweis: Der katastermäßige Bestand wurde bereits am 30.05.2001 bestätigt. Diese Bestätigung wird hier nicht mehr übernommen.

Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beachtet. Hinsichtlich der künftigen Darstellung der Grenzpunkte mit der Vorbest, das eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flächengröße ist im Kataster vorliegt. Grenzabstände können nicht befestigt werden.

Neubukow, den 18.01.2010

SATZUNG
DER STADT NEUBUKOW
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

Aufgrund des § 18 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BStBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31. Juli 2009 (BStBl. I S. 2698), sowie nach Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BStBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1999 (BStBl. I S. 468), sowie nach der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (BStBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2009 (BGBl. M-V S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 08.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Berghausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

