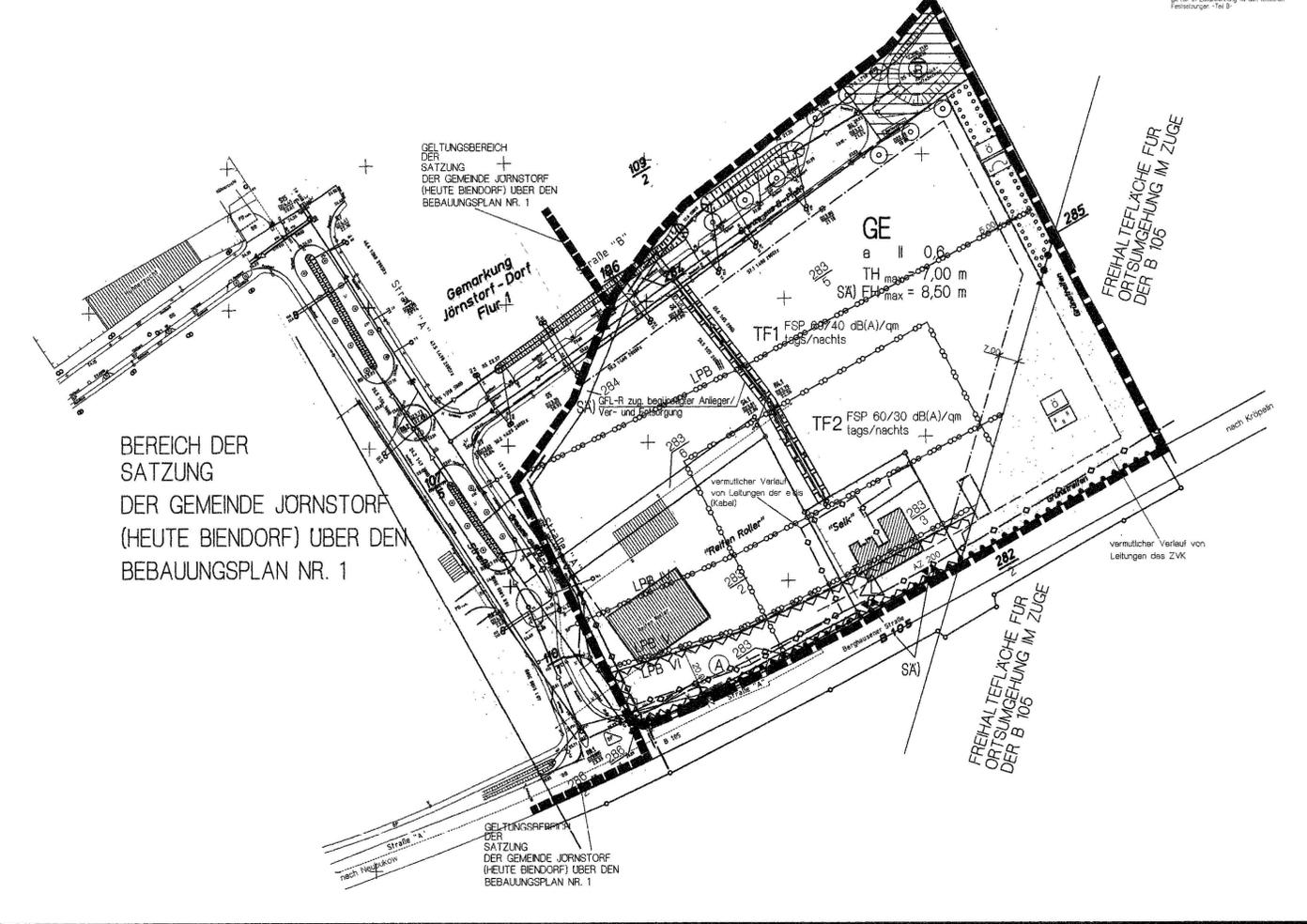


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauzeichnungsart BauV 010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (Bauz 1991/1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (Bauz 1991/1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (Bauz 1991/1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (Bauz 1991/1).



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

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		HAUPTVERBODS- UND HAUPTABWASSERLEISTUNGEN		ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN FLÄCHENSCHUTZLEISTUNGSSTUFEN	
	Erklärung: Gewerbegebiet (gem. Par. 9 BauVO)		Par 9 (1) 13 BauVO		Par. 9 (1) 24 BauVO
	MA der baulichen Nutzung		Par 9 (1) 15 BauVO		Par 1 (4) BauVO
	Grundflächenzahl (GRZ)		Par 9 (1) 15 BauVO		Par 1 (4) BauVO
	Zahl der Vollgeschosse		Par 9 (1) 15 BauVO		
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt		Par 9 (1) 15 BauVO		
	Fläche, als Höchstmaß über Bezugspunkt		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Bauweise		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Abweichende Bauweise		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Baugrenze		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Verkehrsflächen		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Straßeneinbauten		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Straßeneinbauten mit Verkehrsflächen		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Zufahrt/ Ein- und Ausfahrt		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Flächen für Versorgungsanlagen		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Flächen für Versorgungsanlagen		Par 9 (1) 25 BauVO		
	Regenwasserläufigkeiten		Par 9 (1) 25 BauVO		

TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauVO)

11. In dem Gewerbegebiet sind die sonst nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufwärtler- und Betriebspersonale sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauVO allgemein zulässig.

12. Für das Gewerbegebiet, das die Wohnungen, die als Nebenwohneinheiten in einem Gebäude, die unmittelbar an der B-105 entstehen, nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig sind.

13. Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO aus besonderen städtebaulichen Gründen Vergnügungstätten unzulässig.

2. BAUWEISE (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 Abs. 4 BauVO)

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.

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. mit § 16 Abs. 1 BauVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird für den Bezugspunkt festgesetzt. Die Angaben über die Höhe beziehen sich auf die Oberkante der Straßenebene 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 Betriebsanlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

4. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (S 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten begünstigter Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

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

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Nachtzeitraum
TF 1	40 dB (A)/m ²
TF 2	30 dB (A)/m ²

5.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Anforderung des festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 vorzusehen.

6. ZUFAHRT (S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SA) Für die bestehende Nutzung auf dem Grundstück 283/3 sind die bestehenden Grundstückszufahrten zu erhalten.

7. FLÜCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (ANBAUVERBOTSZONE) (S 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der B-105, 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 Hochbauten gleich.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (S 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Einzelbäume sind gemäß Festsetzung der Standorte in der Planzeichnung in der einheimischen Baumart Winterlinde (Tilia cordata), auch als Sorte verwendbar, als Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

8.2 Der Vorgebietbereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze ist in der Fläche mit vorzugsweise einheimischen standortgerechten Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumstammhöhe, Pflanzhöhe 1 Stück je qm, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt nur in Bereichen, in denen keine Zufahrt vorgesehen ist.

8.3 Auf den Gewerbegrundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumstammhöhe 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 Gehölzarten sind:

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 88 Abs. 1 BauO M-V

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Großflächenanzeigen als Werbung nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 3 qm nicht überschreiten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSch Mecklenburg-Vorpommern (GVL Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 04.01.1999, S. 1291) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Fundentdeckt bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (S 29 Abs. 1 DöSch M-V).

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN / DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter und Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugunsten können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSch Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSch M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBLICHEN 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 Adressat zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baubodens nach § 27 ABtMG M-V (S. 2 nach § 11 KrW-/AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfärbung genutzt werden. Anfallende 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 Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1992 sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Doberan, Beschluß des Kreistages Nr. 17/12/96 vom 29.11.1995, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 05.06.1999 und Beschluß-Nr. 233/99, geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 27.11.1999 und Beschluß-Nr. 252/97/99, geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 10.12.1997 und Beschluß-Nr. 334/24/97, entsorgen.

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverderbliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst zu benachrichtigen. Hilfestellung ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. HINWEISE FÜR DIE VERLEIHING VON LEITUNGEN

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandsbedingungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechendem Abstand zu Bäumen.

Im Rahmen der Baumaßnahme evtl. aufzufindende Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Leuten des Grundstückseigentümers unverzüglich bzw. anzubringen. Der Eigentümer des Entwässerungssystems ist davon in Kenntnis zu setzen.

6. ERGÄNZENDE PFLANZUNGEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Das Ausgleichsdefizit von 14.859 Biotowerpunkten soll auf dem Flurstück 305, Flur 1, Gemarkung Neubukow beibehalten werden. Die Fläche wird derzeit von intensiv genutztem Grünland eingenommen. Außerdem befindet sich hier ein Unspärwerk.

Bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 für intensivierte Grünland auf Wertfaktor 3 für eine geschlossene Gehölzpflanzung), sind auf dem genannten Flurstück 7.420,6 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt zuerst als Eingrünungsmaßnahme für das ästhetisch unschöne Unspärwerk. Primär ist ebenfalls entlang der Hauptstraße zu pflanzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung als Heister: 2x mit Bäumen 200-250
- Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister: 2x v. 100 - 125 cm
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sträucher als Str.: 2x v. 40 - 60 cm
- Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purpurner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus)

Die Überhälter sind bei heckenartiger Gehölzausbildung alle 10m zu setzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind insgesamt mit 1,00m x 1,00m zu bemessen. Innerhalb geschlossener Gehölzbestände ist mindestens alle 5,00m ein Heister zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.09.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 14.10.1991 bis 13.11.1991 erfolgt.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.08.2000 durchgeführt worden.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

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

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 31.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2000 bis zum 28.09.2000 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsbogen des Landkreises Bad Doberan am 18.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand vom 27.05.1999 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerstätten der Drempelstraße ist die Vermutung, daß eine Prüfung nur groß angelegt, da die rechtserhebliche Flurstücksgrenze nicht vorliegt. Regressansprüche können nicht bejaht werden.

Neubukow, den 30.05.01 im Auftrag, Landrat

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.03.2001 gebilligt.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist nach § 6 Nr. 2 Ag - BauGB M-V i.V.m. mit § 1 AnzVO am 6.7.2001 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt worden. Dieser hat die Verfertigung / Erlassung des Beschlusses am 27.11.2001/10.10.2005/10.12.01 erklärt, daß:

- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden, oder;
- die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten werden können, wenn die Nebenbestimmungen erfüllt werden.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 24.10.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

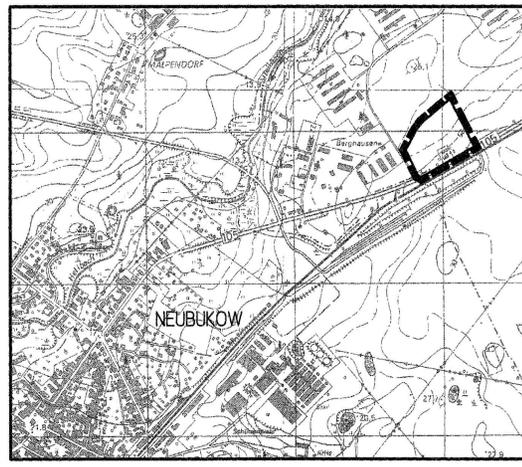
12. Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Neubukow, den 5.12.2001 (Siegel) Bürgermeister

13. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 1 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. 1. 2002 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsbogen des Landkreises Bad Doberan ortsüblich erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauVO) und weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23. 1. 2002 in Kraft getreten.

Neubukow, den 24.01.2002 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN



SATZUNG

DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB, in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Bauzonierungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsänderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M-V) vom 06. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 468, ber. in GVBl. S. 612) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 22.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Berghausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.