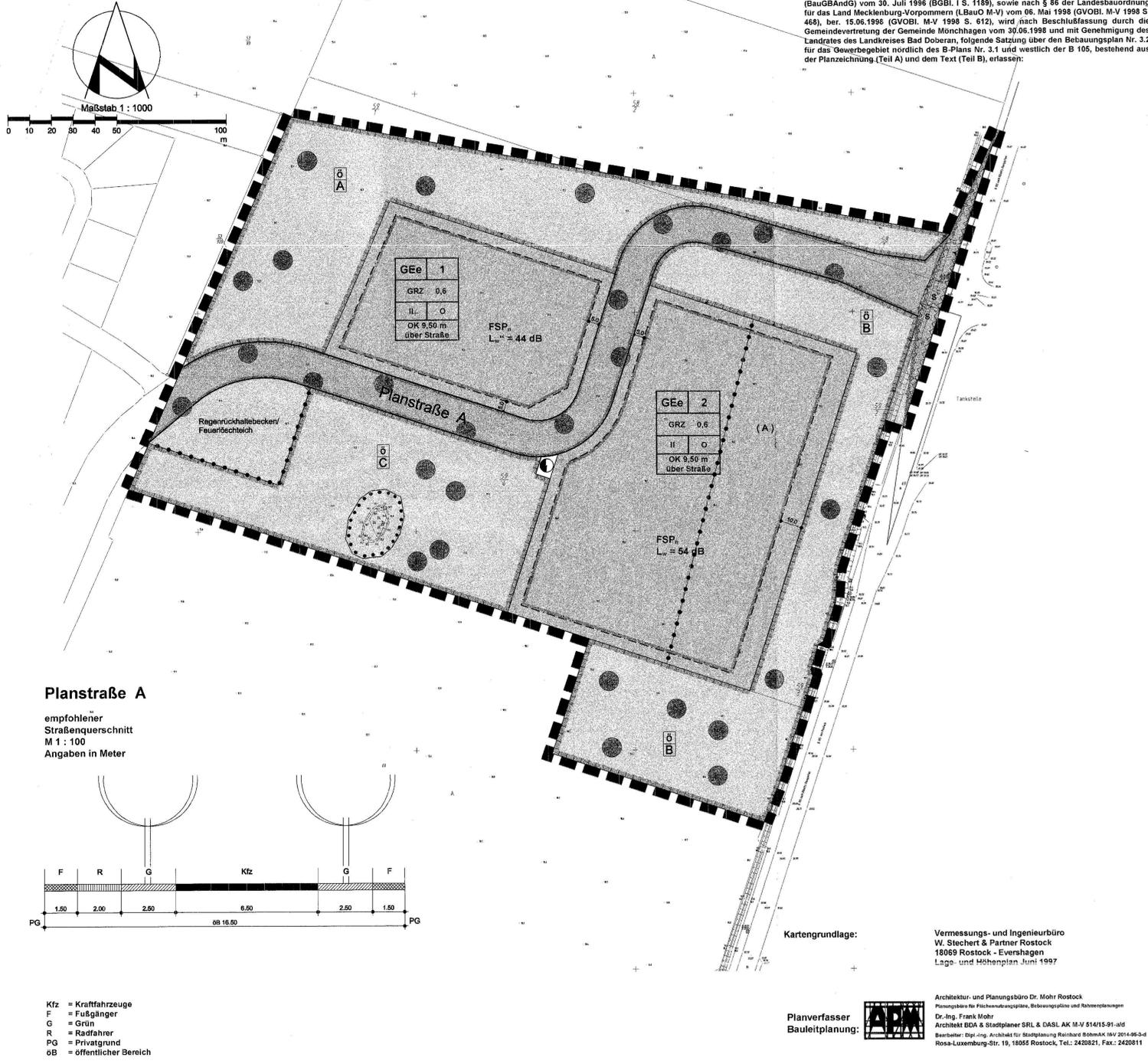


SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2 FÜR DAS GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3.1 UND WESTLICH DER B 105

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1169), sowie nach § 96 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468), ber. 15.06.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 612), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchhagen vom 30.06.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.2 für das Gewerbegebiet nördlich des B-Plans Nr. 3.1 und westlich der B 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GEE	eingeschränkte Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
—	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)		
□	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:		
●	Elektrizität	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
○	öffentliche Grünflächen	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
●	Anpflanzen von Bäumen	
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
FSPn	flächenbezogener Schallleistungspegel nachts nach DIN 18005 Abschnitt 3.3, hier: 44 dB	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
18.2	vorhandene Höhe nach HN	
2	Nummer des Baugebietes	
○	vorhandene Flurstücksgrnze	
60	Flurstücksbezeichnung	
← 100 →	Bemaßung	
S	Sichtfläche	

Kartengrundlage: Vermessungs- und Ingenieurbüro W. Stechert & Partner Rostock 18059 Rostock - Evershagen Lage- und Höhenplan Juni 1997

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
 Dr.-Ing. Frank Mohr
 Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK 18-V 51415-91-10d
 Bauhelfer Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Reinhard Böhmack 18-V 2014-96-3-d
 Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420821, Fax.: 2420811

TEIL B: TEXT

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die Gewerbegebiete GEE 1. und GEE 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Nutzungsarten gemäß § 8 BauNVO nur dann zulässig, wenn der von ihnen ausgehende flächenbezogene Schallleistungspegel nach DIN 18005 Abschnitt 3.3 im Nachtzeitraum (FSPn) die jeweils festgesetzten Werte nicht überschreitet. Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

2. In dem mit (A) bezeichneten Teil des Gewerbegebietes GEE 2 werden Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Innerhalb der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine gemischte Anpflanzung von standortgerechten Baum- und Strauchgruppen ein vielschichtiger Vegetationsbestand aufzubauen. Als Baum- und Heckengebüsch ist Hainbuche (*Carpinus betulus*) partiell anzupflanzen. Für die Bepflanzungen ist Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa spec.*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Foythie (*Forsythia VAHL*), Haselnuß (*Corylus avellana*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.

5. Die mit B bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einem großflächig strukturiertem und dichtem Biotop zu entwickeln. Als Großgehölze sind partiell Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden. Als Großgehölze sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa spec.*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hundrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden.

6. Das vorhandene Soll ist ohne nachhaltige Störung der Fauna und Flora von Schutz und Verunreinigungen zu beräumen. Die stiel Randstruktur des Solls ist geländebahngig manuell kleinräumig abzufachen. Auf der östlichen und nordöstlichen Seite sind jeweils zwei Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 18 cm und 3 x verpflanzter Baumschulqualität anzupflanzen. Die Pflanzorte müssen sich außerhalb des Solls befinden.

7. Die mit C bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im südlichen Bereich mit einer dichten Bepflanzung gemäß den Vorgaben unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu versehen. Die übrige Fläche wird als Wiese weitgehend naturbelassen. Die Mahd soll nicht öfter als zwei- bis dreimal im Jahr durchgeführt werden.

8. Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem bzw. weitufig verlegtem Material herzustellen. Für je 4 Stellflächen ist ein heimischer Laubbäum mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Entlang der Planstraßen A sind gemäß Festsetzung im Teil A (Planzeichnung) Straßebäume in Reihe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von bis zu 3 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Für die Bepflanzung ist Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Die Baum-scheiben sind mindestens 2,50 x 2,50 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Anstelle von Winter-Linde (*Tilia cordata*) ist auch das Anpflanzen von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in gleicher Pflanzqualität zulässig, wobei insgesamt nur eine Baumart zu pflanzen ist. Die Zwischenräume, soweit sie nicht als Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa spec.*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hundrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) zu bepflanzen.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

10. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

11. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Durchführung der Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 6. Es erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweise:

A Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Cvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1998, S. 975 ff.) die zuständig untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abtoriger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zu ordnungsgemäßer Entsorgung des belasteten Bodens nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705)) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschlusses vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27. 09. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsafeln vom 19. 02.1998 bis zum 14. 04. 1998 erfolgt.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

3. Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) ist abgesehen worden. Den Bürgern ist im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB am 17. 03. 1997 Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Hierauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 03. 1997 und 13. 03. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 21. 10. 1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09. 03. 1998 bis zum 10. 04. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19. 02. 1998 bis zum 14. 04. 1998 durch Aushang sowie durch Abdruck im Mittelungsblatt Rostocker Heide, Ausgabe März 1998, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ... 23. Okt. 1998 ... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, daß die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 23. Okt. 1998 (Siegelabdruck) Stechert DVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. 06. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gefordert gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. 06. 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. 06. 1998 gebilligt.

Mönchhagen, 02.11.98 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 02.12.1998, Az: ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Mönchhagen, 02.02.1999 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom ... bestätigt.

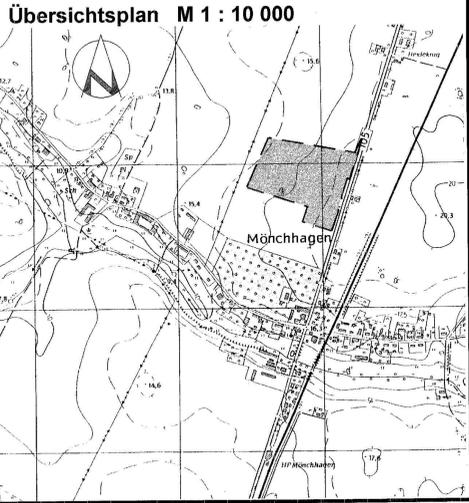
Mönchhagen, 02.02.1999 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

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

Mönchhagen, 02.02.1999 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Mönchhagen, 18.05.1999 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin



Mönchhagen

Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3.2

Für das Gewerbegebiet nördlich des Bebauungsplans Nr. 3.1 und westlich der B 105

Mönchhagen, 30. 06. 1998 (Siegelabdruck) Kentzler Bürgermeisterin