

Satzung der Gemeinde Süderholz, Kreis Nordvorpommern über den Bebauungsplan Nr.3, Gebiet: "Autohof Pommerndreieck, Autobahnanschlussstelle Grimmen-Ost"

Text (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgelegt:

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)
 - 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet/ Autohof“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen im Plangebiet A ist: Tankstelle mit Waschanlage und mit max. 400 m² Verkaufsfläche. In dem Plangebiet B wird zugelassen: LKW-Servicecenter mit LKW-Waschanlage, KFZ-Werkstatt, Verbringungsstelle 13,4 & 4,4 BauNVO mit einer max. Bruttoverkaufsfläche von 700 m² in dem Plangebiet C wird zugelassen: Schrank- und Speisewirtschaft. Nachfolgende Einschränkung gilt für: Betriebe und Anlagen, zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von max. 62 dB (A)/m² tags und max. 56 dB (A)/m² nachts.
- 2.0 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 (BauO M-V))
 - 2.1 Fensterlose Gebädefassaden sind ab einer Länge von 20 m in der gesamten Länge mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Das Bepflanzen ist in einem Raster von 5 m mit jeweils 3 Pflanzen auszuführen.
 - 2.2 Anlagen der Außenwerbung an den Gebäuden sind nur in einer Größe von bis zu max. 10% der Fläche der jeweils zuzuordnenden Gebädefassade zulässig.
 - 2.3 Die Werbeflächen in Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von insgesamt 10 m² nicht überschreiten. Die bauliche Höhe der Werbeanlage an Gebäuden darf maximal 7,50 m betragen. Zulässig ist eine Werbeanlage (Pylon) für Eigenwerbung der Tankstelle und der Gastronomie in der überbauten Grundstücksfläche an dem dafür gekennzeichneten Standort mit Ausweisung des Symbols gemäß Planzeichenerklärung mit einer max. Bauhöhe von 25 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt.
 - 2.4 Je Grundstück ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten auf eine begrenzt.
 - 2.5 Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und / oder reflektierendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 3.0 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 + 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
- 4.0 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
 - 4.1 Längs der Planstraßen sind pro angefangene 10 m Verkehrsfläche mindestens 1 großkroniger Laubbäum, der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Zu- und Abfahrten gilt diese Regelung nicht. Im Bereich der Stellplätze wird die Regelung ebenfalls aufgehoben und durch Baumreihen zwischen den Stellplätzen ersetzt.
 - 4.2 Innerhalb der PKW-Stellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze mindestens 1 mittel- oder großkroniger Laubbäum, der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat die Außenbeleuchtung mit rein gelben Natriumdampf-Niederdrucklampen zu schützen.
- 6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 9 BauGB)
 - 6.1 Innerhalb der auf dem Flurstück 98/1, der Flur 2 und Gemarkung Klevenow liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außerhalb der Flächen für die Niederschlagsrückhaltung und in einem Abstand von 5 m dazu pro angefangene 25 m² Pflanzfläche 25 standardreife Sträucher der Mindestqualität 60/100 und 1 standardreife Heister der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Innerhalb der Fläche ist ein Regenwasserrückhalt anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Böschung darf nicht steiler als 30° sein. Der Teich ist ohne Versiegelung des Bruchungs- und Schlenkbereiches herzustellen.
 - 6.2 Das Sondergebiet auf dem Flurstück 97/4 ist mit einem 18,5 m breiten Grünstreifen zur noch offenen Landschaft in Richtung Nordosten abzugrenzen. Innerhalb dieser Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind pro angefangene laufende 10 m parallel zum Sondergebiet mindestens 10 Heister der Mindestqualität 100/150 und 80 Sträucher der Mindestqualität 60/100 ab 5- bis 7-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Bänderbereich der Hecke ist ein jeweils 5 m breiter Saum der Salzeissen zu überlassen.
 - 6.3 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Kompensationsflächen dienen dem Sammlausgleich. Die Flächen sind zu 27% der Kompensation des Eingriffs durch die öffentliche Erschließung der Planstraße A und zu 73% der Kompensation des Eingriffs durch das Sondergebiet zugeordnet.
 - 6.4 Zur Abgrenzung der Kompensationsflächen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Eichenpflanzler in einem Mindestabstand von 10 m in einer Länge von 2,0 m und einem Durchmesser 10/15 zu setzen.

Hinweise

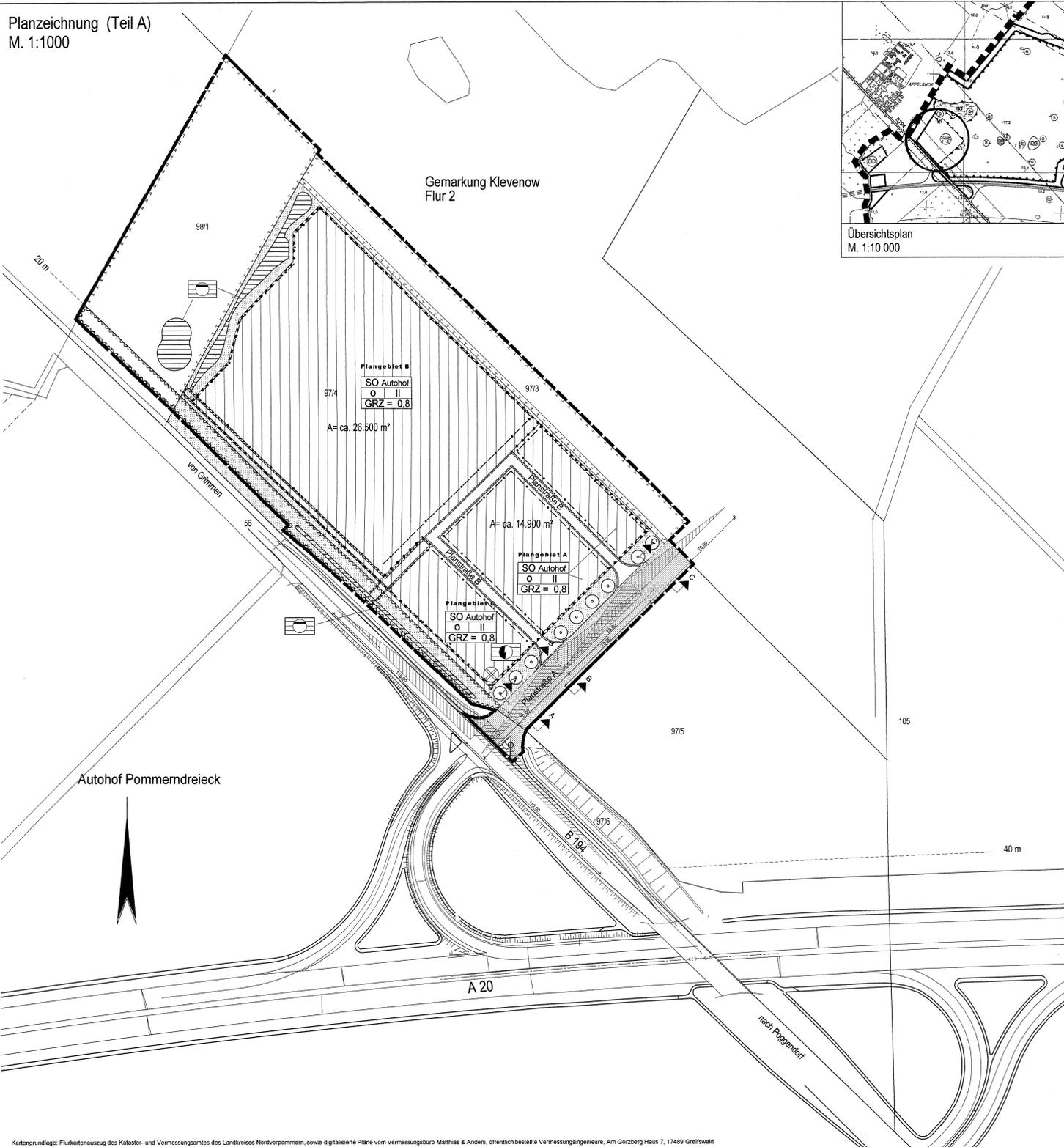
Bodendenkmalschutz:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbodlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStDG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 zur Zustanderhaltung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

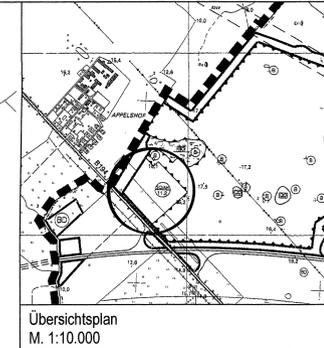
Rechtsgrundlagen:

- 1) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 (S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 1.8.2002.
- 2) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 405).
- 3) Die Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 4) Die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 498, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531).
- 5) Das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322).
- 6) Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1990 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1650, 2013).
- 7) Das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23. Februar 1999 (GVBl. M-V S. 200).
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1650).

Planzeichnung (Teil A) M. 1:1000



Kartengrundlage: Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern, sowie digitalisierte Pläne vom Vermessungsbüro Mathias & Anders, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Am Gorzberg Haus 7, 17489 Greifswald



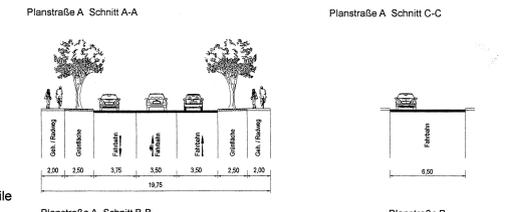
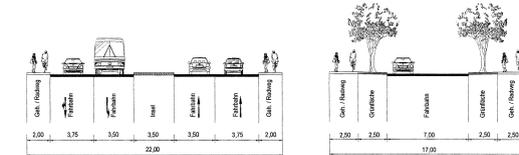
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) FESTSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
SO Autohof	Sonstiges Sondergebiet / Autohof	§ 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,8	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 20 + 16 BauNVO
II	Grundflächenzahl	§§ 20 + 16 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
- - -	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	Pogendorf, den 24. Mai 2004
	nicht öffentliche Straßenverkehrsflächen	Der Bürgermeister
	Straßenbegrenzungslinien	
FLÄCHEN FÜR VORBEREITUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	
	Abwasser (Regenrückhaltung)	Pogendorf, den 24. Mai 2004
	Elektrizität (Trasfostation)	Der Bürgermeister
GRÜNFLÄCHEN PFLANZGEREHT UND PFLANZBINDUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	private Grünfläche	
	Baum gepflanzt, Hochstamm, SIU mind. 16 cm, ohne Standortbindung	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 FlurG	§ 9 Abs. 6 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 FlurG	§ 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzungen zwischen den Plangebieten A, B, C	
	Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung für die Grundstückszurser Eigentümer	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung für die Grundstückszurser Eigentümer	
	Sichtdreiecke	
	Höhenbezugspunkt ist Oberkante Hochbord Verkehrsinsel	

2.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 97/4 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Werbeanlage (Pylon)
- Schnitt Straßenprofil z.B. A-A



Straßenprofile M. 1:200

Aufgrund der §§ 12 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), berichtigt am 18.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.1998 (GVBl. M-V S. 498, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2004, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, Gebietsbezeichnung: „Autohof Pommerndreieck, Autobahnanschlussstelle Grimmen-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebietsbezeichnung: „Autohof Pommerndreieck, Autobahnanschlussstelle Grimmen-Ost“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die in der Gemarkung Klevenow, Flur 2, gelegenen Teilstücke der Flurstücke 98/1, 97/3, 97/4, 97/5 und 97/6 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Gemeindevertretung hat am 22. Juni 2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 22. Juni 2004 erfolgt.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPFG am 24. Mai 2004 beteiligt worden.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 22. Juni 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. Mai 2004 bis zum 24. Juni 2004 während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Süderholz nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 24. Juni 2004 im Rathaus Süderholz, 24. Juni 2004, 10:00 Uhr, bekannt gemacht. Am 24. Juni 2004, 10:00 Uhr, ist die öffentliche Auslegung im Rathaus Süderholz, 24. Juni 2004, 10:00 Uhr, bekannt gemacht. Am 24. Juni 2004, 10:00 Uhr, ist die öffentliche Auslegung im Rathaus Süderholz, 24. Juni 2004, 10:00 Uhr, bekannt gemacht.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Mai 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22. Juni 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pogendorf, den 24. Mai 2004
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 24. Juni 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig dargestellt.

Grimmen, den 24.05.2004
Der Leiter des Katasteramtes

Lagevermessung Vermessungsbüro Mathias & Anders, Greifswald

BEBAUUNGSPLAN NR. 3, „AUTOHOF POMMERNDREIECK, Autobahnanschlussstelle Grimmen-Ost“ M. 1:1000

GEMEINDE SÜDERHOLZ
KREIS NORDVORPOMMERN

PLANUNG: WIERNER SCHMIDT
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDB
FREISCHAFFENDER STADTPLANER
Holtenstr. 12, 24582 Bundesholm

DATUM: 01.10.2003

GEÄNDERT UND ERGÄNZT 1. AM: 25.02.2004
GEÄNDERT UND ERGÄNZT 2. AM: 15.04.2004