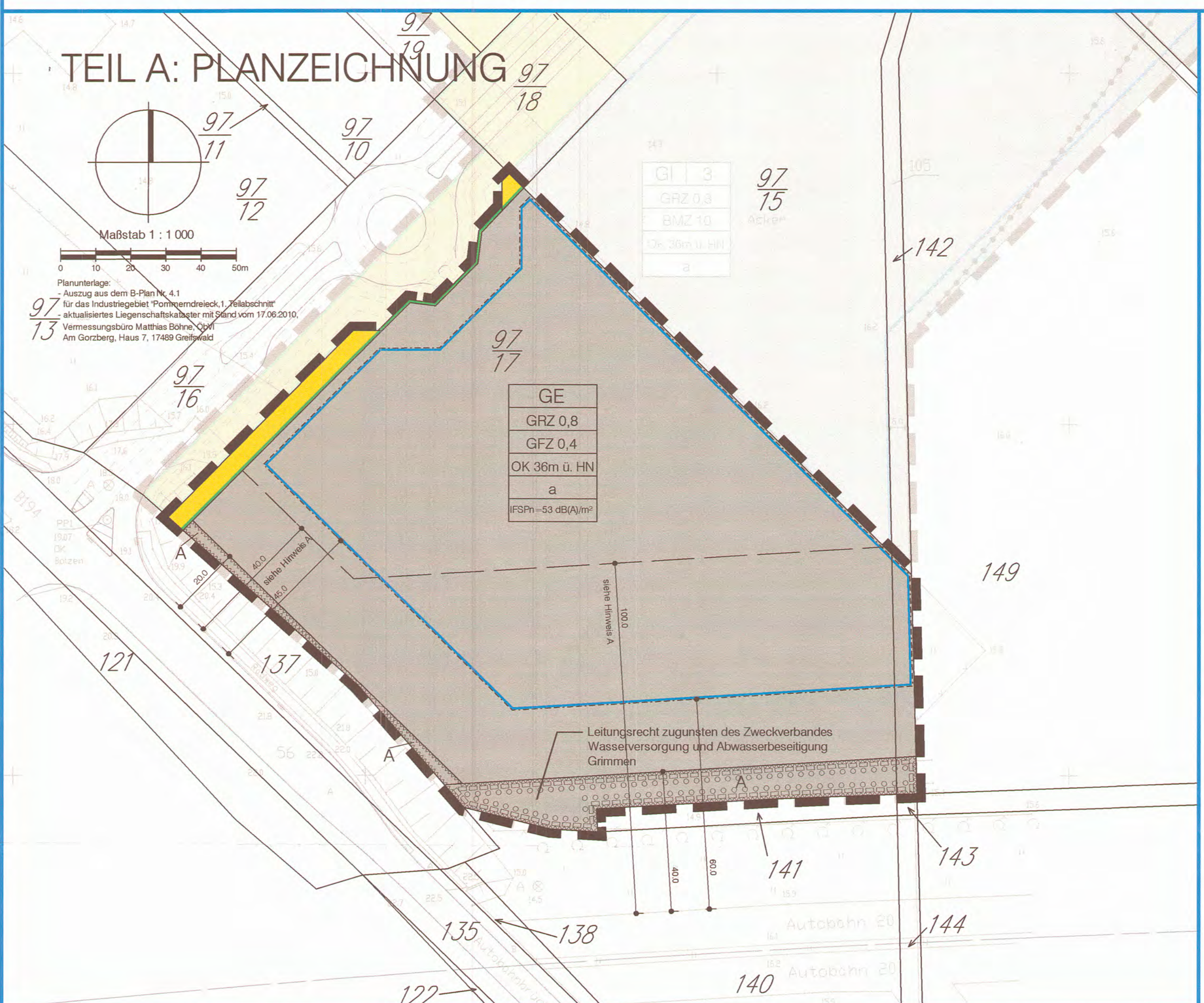


SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHOLZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 GEWERBEBEGEBIET "POMMERNPARK"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	Gewerbegebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
IFSPn	zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nachts in dB(A)/m²	(§ 8 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
GFZ	Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
OK	Gebäudeoberkante	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
a	Abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	

TEIL B: TEXT

- Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2, § 8 BauNVO
- Im Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - VergnügungstättenAusnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Nachtzeitraum (IFSPn, 22.00 - 06.00 Uhr) von 53 dB(A)/m² nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch dauerhafte Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg bzw. durch erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße erreicht werden, können dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Höhe baulicher Anlagen von bis zu 45 m über HN zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Fläche A - Anbauverbotszone zur B 194 und A 20) im Süden des Plangebietes, sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Stellplätze, Nebenwege sowie Nebenflächen auf den Baugrundstücken innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind in einer durchsicherungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Ausgenommen hiervon sind Flächen/Stellplätze für LKW.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Fläche entlang der Südkante des Geltungsbereichs ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen.

Pflanzenliste	Anteil an Gesamtpflanzung
Sträucher	
Corylus avellana	5 %
Crataegus laevigata	10 %
Crataegus monogyna	5 %
Euonymus europaeus	10 %
Phytolacca sp.	15 %
Rosa carolina	10 %
Rubus fruticosus	5 %
Salix caprea	5 %
Viburnum opulus	10 %
Rhamnus cathartica	5 %
Sambucus nigra	5 %
Cornus sanguinea	5 %
Lonicera xylosteum	10 %

- Als Mindestqualität für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden.
- Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des ZWAG, unterirdische Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung oder Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauchtrichter sind unzulässig.
- Dachwerbeanlagen sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Attika um nicht mehr als 3 m überragen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade/Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
- Die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 festgesetzten Maßnahmen sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis B) dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden dem Gewerbegebiet sowie den Verkehrsmitteln gesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der hierfür anteiligen Kosten ist die zu erwartende Versiegelung (§ 135 b Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

A
Anbauverbotszone zur B 194 und A 20

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Höhe über HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

Hinweise

- Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Der 40 Meter Bereich zur B 194 sowie der 100 Meter Bereich zur A 20 sind im Bebauungsplan dargestellt.
- Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hergestellt werden. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) zu realisieren:
 - Anlage einer 9.900 m² großen Sukzessionsfläche mit Bäumen und Sträuchern, entsprechend 19.800 m² Flächenäquivalent, auf dem Flurstück 97/3 der Flur 2 Gemarkung Klevenow. Die Maßnahme ist unter den Nrn. 8, 12, 14, 16 und 19 im Text sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „1“ (in einer Raute) im Bebauungsplan Nr. 4.1 Industriegebiet „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ festgesetzt.
 - Anlage einer 6.120 m² großen extensiv genutzten Wiese mit Heckenpflanzung, entsprechend 12.240 m² Flächenäquivalent, auf dem Flurstück 97/3 der Flur 2 Gemarkung Klevenow. Die Maßnahme ist unter den Nrn. 9, 12, 16 und 19 im Text sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „2“ (in einer Raute) im Bebauungsplan Nr. 4.1 Industriegebiet „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ am 01.12.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.05.2009 bis zum 16.06.2009 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.04.2009 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.10.2009 bis zum 30.11.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt“ am 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.2010 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 17.06.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Süderholz, 08.07.2010

Greifswald 24.6.10



Benkert
Bürgermeister

Andreas Böhne
Obvl

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, Gewerbegebiet „Pommernpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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

Süderholz, 08.07.2010



Benkert
Bürgermeister

- 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 Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über den Link/Buttons „Verwaltung, öffentliche Bekanntmachungen“ über die Homepage der Gemeinde Süderholz unter: www.suederholz.de am 13.07.2010, 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.07.2010 in Kraft getreten.

Süderholz, 14.07.2010



Benkert
Bürgermeister

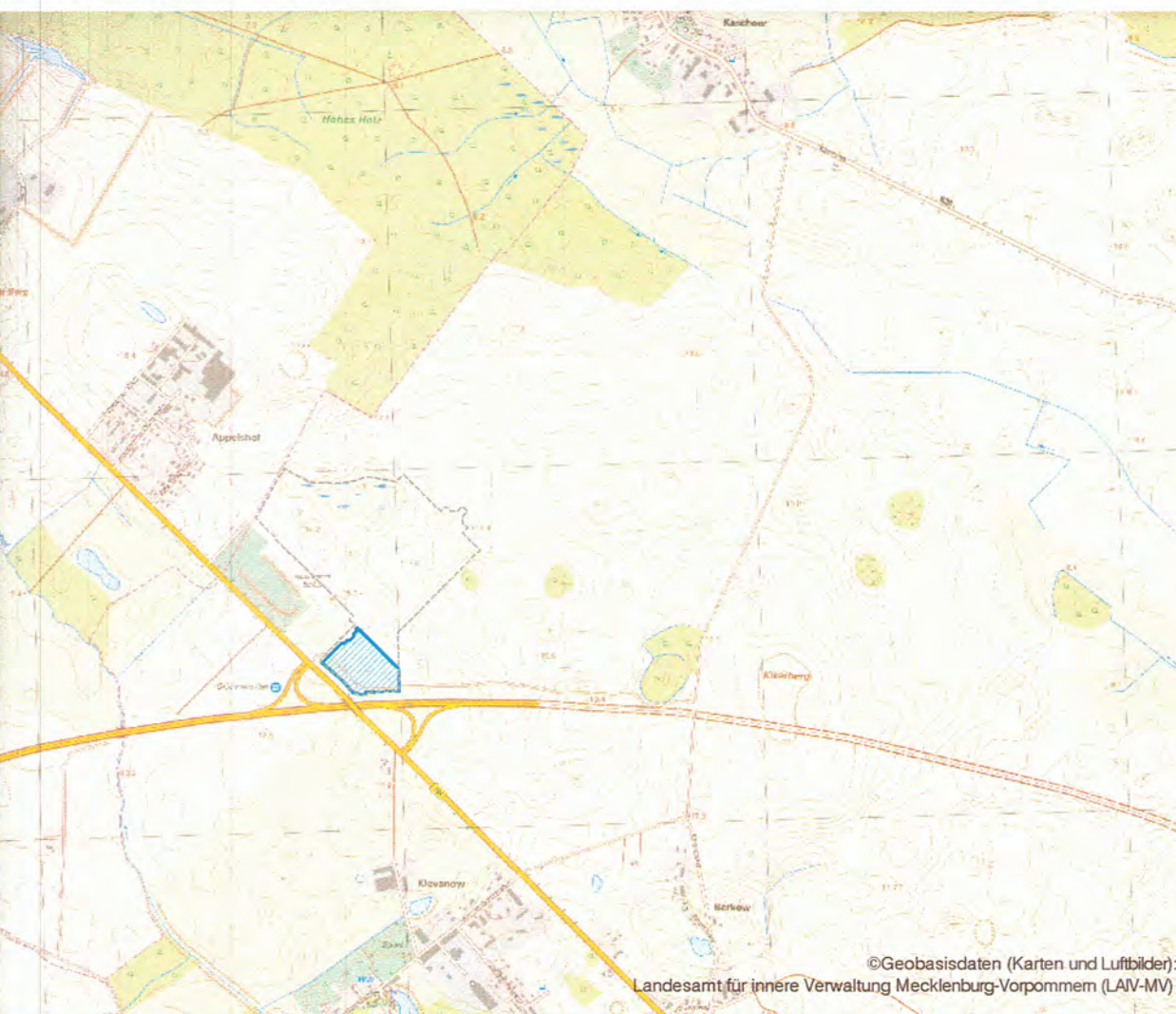
Satzung der Gemeinde Süderholz

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet "Pommernpark"

Teilfläche des B - Plans Nr. 4.1, Industriegebiet "Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt", nördlich der A 20, nordöstlich der B 194 und östlich der Zufahrtsstraße zum Industriegebiet

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Süderholz,



Benkert
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Architekt für Stadtplanung, AKM/2014-95-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18067 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59

