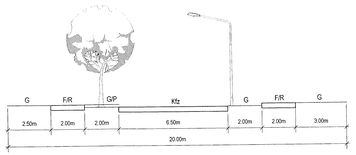
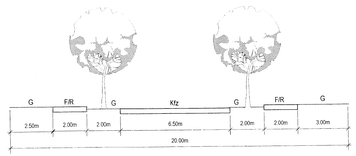
Satzung der Gemeinde Velgast über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Velgast-Süd"

Straßenquerschnitte, M 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

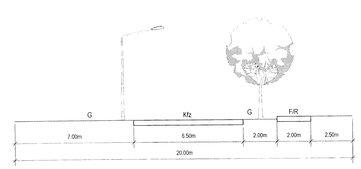
Schnitt 1-1 bzw. 2-2



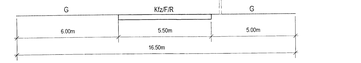
Schnitt 3-3



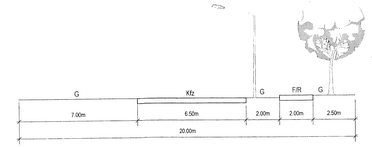
Schnitt 4a - 4a



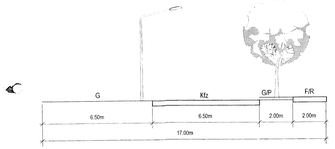
Schnitt 6-6



Schnitt 10 - 10



Schnitt 4-4 bzw. 5-5 und 7-7 bzw. 8-8



Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

1. Festsetzungen

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

- GE 1 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE 2 — Gewerbegebiet gemäß Text (Teil B), Punkt 1(2) - (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
- Abwasser - Klärwerk
- Löschwasserentnahmestelle

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — öffentlich
- p — privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 158/1 — Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Böschung
- Graben
- Baum
- Stromkabelschacht
- Hydrant, unterirdisch
- Schacht
- Holzmast
- Lagefestpunkt
- Höhenfestpunkte
- Zaun
- Mauer
- Hydrant, unterirdisch
- Wasserschieber
- Straßenablauf
- 4a — 4a — Lage des Straßenquerschnittes

Als Plangrundlage diente der vom Planungs- und Vermessungsbüro Voss + Gosch, 25795 Weddingstedt, erstellte Bestandslageplan Straßenbau vom 10.02.1994, zuletzt geändert am 10.02.1995. Die

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz GbR
Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Gewerbegebieten 2 (GE 2) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichen Grundstück erzeugten Waren dienen.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Außerdem ist nur an der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die Landesstraße Nr. 212, in mind. 20 m Entfernung zum Fahrbahnrand der Landesstraße, eine Sammelwerbeanlage zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen von einem Meter auf maximal 10 m Länge je Gebäude über die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

(2) Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Für jedes Grundstück sind maximal zwei Zufahrten in einer Breite von insgesamt maximal 12,0 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen breitere Querschnitte bis insgesamt maximal 17,0 m zugelassen werden, wenn der Betriebsablauf dies nachweislich erfordert.

(2) Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen die zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze befindlichen Parkstreifen, Grünflächen und Geh- und Radwege nur für Zufahrten gem. Nr. 5 Abs. 1 unterbrochen werden. Für eventuell dadurch fortfallende, zum Anpflanzen festgesetzte Bäume ist auf dem entsprechenden Grundstück Ersatz gem. Nr. 6 Abs. 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine fünfreihige Feldhecke aus Heistern, zweimal verschult, 200 bis 250 cm, wie Birke, Esche, Traubeneiche, Wildbirne, Wildapfel und Eberesche, 2 Stück pro 100 m² und aus vorgefertigten Sträuchern mit einem Mengenanteil von je 10% an der Gesamtpflanzung, 3 Triebe, 100 bis 150 cm, wie Feldahorn, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schneeball, Wildbirne, Wildapfel, Traubenkirsche, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder und Brombeere 50 Stück pro 100 m² herzustellen.

(2) Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz durch Gehölze gemäß Absatz 1 im Verhältnis 1 zu 1 zu leisten, die dauerhaft zu erhalten sind.

(3) Entlang der Straße B ist eine Baumreihe aus 24 Winterlinden oder Ahorn als Hochstämme, dreimal verschult, Stammumfang 16 bis 18 cm in einem Abstand von 12 m zu pflanzen.

(4) Auf den Grundstücken, denen keine private Grünfläche zugeordnet ist, ist je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechten Laubbaum, Stieleiche, Spitzahorn oder Esche, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Je 100 m² Stellplatzfläche ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum als Hochstamm, dreimal verschult, Stammumfang 16 bis 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der Bereiche der Grundstückszufahrten und -zugänge sowie der privaten Grünflächen auf einem 2 m breiten Streifen standortgerechte und heimische verpflanzte Sträucher und leichte Heister wie Feldahorn, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schneeball, Wildbirne, Wildapfel, Traubenkirsche, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder und Brombeere, 100 bis 150 cm, mindestens 1 Pflanze pro m², anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Fassaden ohne Öffnungen mit mehr als 25 m Länge sind mit Selbstklimmern, Ranken oder Schlingern zu begrünen. Es ist mindestens 1 Pflanze je 3 m Wandlänge anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(8) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich der Teilfläche B der natürlichen Sukzession zu überlassen. Das Grünland auf der Teilfläche A ist extensiv mit einer Großvieheinheit pro ha zu beweiden oder einmal im Jahr zu mähen. Es sind horstweise Initialpflanzungen vorzusehen.

(9) Die Pkw-Stellplätze sowie ihre Zufahrten und die Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu befestigen.

(10) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgetragen wird, ist vor Verunreinigung zu schützen, zwischenzulagern und nach Möglichkeit auf dem Gelände wiederzuverwenden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die Sammelwerbeanlage ist in einheitlicher Gestaltung mit einer maximalen Höhe von 12 m und maximal 50 m² Ansichtsfläche zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(1) Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige 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 Grundeigentümer sowie zu fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Velgast vom 11.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Velgast-Süd" östlich der Landesstraße 212 und südlich der Anlagenstraße, umfassend die Flurstücke 148/2, 150/2, 150/3, 151/2, 151/3, 152/2, 152/3, 153/2 bis 153/4, 154/2 bis 154/4, 155/2 bis 155/7, 157/1 bis 157/4, 158/2 bis 158/4, 159/1 bis 159/4, 160/1, 160/2, 161/1bis 161/4, 162/1 bis 162/7, 163/2 bis 163/11, 164/2 bis 164/6, 165, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2 und teilweise die Flurstücke 148/3, 149/5, 150/4, 152/1, 153/1, 154/1, 158/1 der Flur 3 sowie teilweise die Flurstücke 83/10, 85, 87, 88 der Flur 1 der Gemarkung Velgast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.01.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 25.01.1991 bis zum 11.02.1991 erfolgt.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.05.1992 und am 31.10.2000 durchgeführt worden.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.02.1992 bis zum 18.03.1992, während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Franzburg-Richtenberg, Bauamt, Ernst-Thälmann-Straße 71, 18461 Franzburg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 14.01.1992 bis zum 04.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Velgast, den 07.03.2000 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis zum 28.05.2001, während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Franzburg-Richtenberg, Bauamt, Ernst-Thälmann-Straße 71, 18461 Franzburg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 04.11.2000 bis zum 12.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Velgast, den 13.06.2001 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 04.11.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 17.02.2006 (Siegel) _____ Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Velgast, den 12.12.2001 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 11.12.2001 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.12.2001 gebilligt.

Velgast, den 12.12.2001 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde dem Landrat des Landkreises Nordvorpommern mit Schreiben vom _____ angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom _____ bestätigt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 246 Abs. 1 a BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Velgast, den _____ (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Velgast, den 12.12.2001 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

14. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes 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 Aushang vom 18.06.2001 bis zum 04.07.2001 durch Aushang 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.07.2001 in Kraft getreten.

Velgast, den 08.06.2004 (Siegel) _____ Gnewahn, Bürgermeister

11.12.2001

Satzung der Gemeinde Velgast über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gewerbegebiet "Velgast-Süd" östlich der Landesstraße 212 und südlich der Anlagenstraße, umfassend die Flurstücke 148/2, 150/2, 150/3, 151/2, 151/3, 152/2, 152/3, 153/2 bis 153/4, 154/2 bis 154/4, 155/2 bis 155/7, 157/1 bis 157/4, 158/2 bis 158/4, 159/1 bis 159/4, 160/1, 160/2, 161/1bis 161/4, 162/1 bis 162/7, 163/2 bis 163/11, 164/2 bis 164/6, 165, 166/1, 166/2, 167/1, 167/2 und teilweise die Flurstücke 148/3, 149/5, 150/4,