SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.1, Vorhaben "Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich", Ortsteil Weitenhagen

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 04.10.11. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg" am 12.04.11 erfolgt.

Gemeinde Weitenhagen, 12.04.11 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Absatz 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V mit Anzeigeschreiben vom 04.04.11 beteiligt worden.

Gemeinde Weitenhagen, 12.04.11 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.04.11 bis zum 06.05.11 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg" am 8.04.11.

Gemeinde Weitenhagen, 06.05.11 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.11 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 I BauGB aufgefordert.

Gemeinde Weitenhagen, 12.04.11 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am 13.10.11 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Gemeinde Weitenhagen, 18.10.11 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.11 bis zum 16.12.11 nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 03.11.2011 durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, 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.

Gemeinde Weitenhagen, 16.12.11 — Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.11 gemäß § 4 I BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Weitenhagen, 11.11.2011 — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 24.01.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet wurde. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 14.02.2012 — Landkreis Vorpommern - Rügen, Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2012 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Gemeinde Weitenhagen, 29.03.2012 — Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 16.03.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 16.03.2012 gebilligt.

Gemeinde Weitenhagen, 29.03.2012 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlass vom _____, Az. _____, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. ~~am 03.04.2012 durch Fristablauf fiktiv erteilt~~

Gemeinde Weitenhagen, 05.04.2012 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____, Az. _____ bestätigt.

Gemeinde Weitenhagen, _____ — Der Bürgermeister

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Weitenhagen, 05.04.2012 — Der Bürgermeister

14. Die Satzung des vorhabenbezogenen 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 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg" am 19.07.2012 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 ist mit Ablauf des 19.07.2012 in Kraft getreten.

Gemeinde Weitenhagen, 20.07.2012 — Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch Fläche für die Landwirtschaft
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22
- im Süden durch die Landesstraße L 22
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Landesstraße L 22

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Weitenhagen für den Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich", Ortsteil Weitenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Kataster- und Vermessungsamt
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 24. Januar 2011

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
pr. Str. Private Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche - Wiese
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
p Private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Wasserflächen, gemäß Zweckbestimmung
RT Regenwasserteich

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Lagerflächen

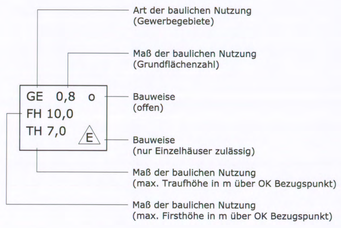
2. ohne Normencharakter:

57/1 Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
Gemarkungsgrenze
Nutzungsgrenze
Überhaken
Gebäude, vorhanden
zukünftig wegfallendes Gebäude
Zaun
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Sichtdreieck
5,0 Bemaßung in m

Teil A: Planzeichnung - M 1:500

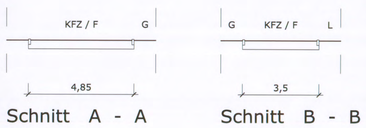
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Erklärung der Nutzungsschablone:



Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche L Lagerfläche
KFZ Kraftfahrzeuge F Fußweg



Schnitt A - A
Planstraße A

Schnitt B - B
Planstraße B

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis zu Altlasten und Bodenschutz

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz - Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Hinweis zu Immissionen

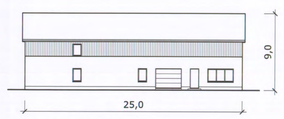
Von den ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle

(Darstellung ohne Normencharakter)

Hinweis: Die Darstellung der zwei Hauptansichten des Vorhabens entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und bildet gemäß § 12 Absatz 1 BauGB die Grundlage des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Weitenhagen und dem Investor. Die Darstellung nimmt jedoch nicht am Normcharakter dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes teil (vgl. § 12 Absatz 3a BauGB).

Stand: 05. Oktober 2011



Südansicht - Straßenansicht

Westansicht - Zufahrtsansicht

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
Zulässig sind Büro-, Lager- und Werkstattgebäude sowie Lagerplätze, die einer wiederkehrenden zeitlich begrenzten Lagerung von Gerüstteilen mit Zubehör dienen (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

1.2 Zulässig sind nach § 12 Absatz 3a i.A. § 9 Absatz 2 BauGB solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
Der Bezugspunkt für die Höhen von baulichen Anlagen liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßengradiente) der Landesstraße L22.

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldach,
ausschließlich Dachziegel, Dachbahnen, Dachplatten
Farbe: ausschließlich rot, rotbraun, anthrazit

3.2 Fassadengestaltung : ausschließlich Putz, Verblendmauerwerk oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig, gilt auch für alle massiven Nebenanlagen.

4. Einfriedungen — § 86 LBauO M/V
Einfriedungen des Lagerplatzes sind nur als Maschendraht oder Metallgitter mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

5. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

6. Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB
Innerhalb der Gewerbeflächen sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen IFSP weder tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) überschreiten.
Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Teilfläche		zulässiger IFSP [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Größe	Tag	Nacht
1	2	3	4
gesamte Gewerbefläche	6.600,0 m²	61	46

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission dieser Fläche so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden.

7. Baumschutz — § 9 I Nr.25 BauGB
Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

8. Bepflanzung — § 9 I Nr.25 BauGB
Heckenpflanzen:
Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen.
Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

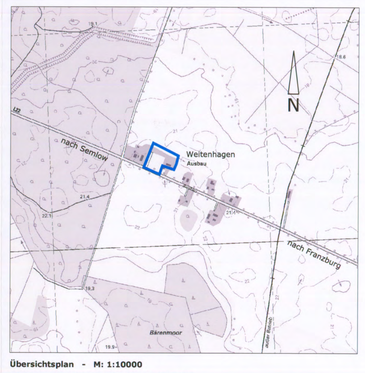
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig 6 %
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Strauch 3- triebig 15 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig 8 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig 5 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig 12 %
Pyrus pyraster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig 5 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig 6 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig 5 %
Rosa corymbifera	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig 5 %
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	Strauch 3- triebig 5 %
Rosa tomentosa	Filz - Rose	Strauch 3- triebig 5 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig 10 %
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder	Strauch 3- triebig 7 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig 6 %
	Stückzahl gesamt	100 %

9. Kompensation — § 9 Ia BauGB
Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes" der Umweltprüfung ein Flächenäquivalent von 4.275,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Bad Sülze für die Maßnahme „Renaturierung des Polders Bad Sülze 3" abzuziehen.

Satzung der Gemeinde Weitenhagen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 Bereich „Betriebsgelände der Gerüstbaufirma Himmelreich", Ortsteil Weitenhagen

Bearbeitungsstand: 07. März 2011
geändert: 05. Oktober 2011
geändert: 03. Februar 2012



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemeinde Weitenhagen, Gemarkung Weitenhagen, Flur 3
Flurstück: 57/1 tlws., 57/2 tlws.

Gemeinde Weitenhagen, Gemarkung Behrenwalde, Flur 1
Flurstück: 67/1 tlws.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Altenwillershagen • Lindenstraße 27
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58 • mail: planung@ax-wa.de
WANKE dein planungsbüro hoch- und städtebau