TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

So Landw./Gew: sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier: „Landwirtschaft und Gewerbe"
Das Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe" dient vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Gewerbebetrieben landwirtschaftsnaher Branchen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
a) Allgemein zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Gewerbebetriebe der Branchen Landtechnik und Landhandel, land- und forstwirtschaftliche Dienstleistung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich der Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen, Transport, Garten- und Landschaftsbau

bei welchen jeweils die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht über den in den wasserrechtlichen Verboten zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.1) genannten Umfang hinausgehen.
b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, bei welchen jeweils die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht über den in den wasserrechtlichen Verboten zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.1) genannten Umfang hinausgehen,
- unter a genannte Anlagen und Nutzungen, die gemäß der wasserrechtlichen Verbote zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.1) ausgeschlossen sind, wenn eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde vorliegt.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und Zwecke,

Unzulässig sind
- Tankstellen,- Werbeanlagen als Anlagen der gewerblichen Hauptnutzung,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: / landwirtschaftlicher Bedarf sowie landwirtschaftliche und gartenbauliche Erzeugnisse.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 12 m, gemessen über der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, Windräder o.ä.).

I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Abweichende Bauweise

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 115 m betragen darf.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A1 Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Gliederung des Geländes sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind entlang der Gemeindeverbindungsstraße (am in der Planzeichnung angegebenen Standort) 14 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumart wird die Winterlinde (Tilia cordata) festgesetzt.

Fläche **A2**: Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Planzeichnung angegebene Bereich als mehrreihige Hecke mit Überhältern aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind in der Pflanzqualität Heister H 150 - 175 und Sträucher, 3x verpflanzt, H 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen.

Pflanzenliste 1 (Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn)	Fagus sylvatica (Rot- Buche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	Malus sylvestris (Holz- Apfel)
Prunus avium (Vogel- Kirsche)	Pyrus communis (Wild- Birne)
Prunus domestica (Haus- Pflaume)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben- Eiche)	Ulmus glabra (Berg- Ulme)

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn)	Crataegus monogyna (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen- Johannisbeere)	Rosa canina (Hunds-Rose, Hagebutte)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rubus Idaeus (Himbeere)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Fläche **A3**: Umwandlung von Acker in einen extensiven Pufferstreifen

Als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der in der Planzeichnung angegebene Bereich als Pufferstreifen der selbstständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Die Fläche ist durch Holzpflöcke zu kennzeichnen, extensiv zu pflegen, mit langjähriger Aushagerung durch Mahd (zwei mal jährlich) und Abtransport des Mähgutes.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

II.1)Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (Nr. 1345-01, Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach TGL 43 850/02, Tabelle 3 (Ausgabe April 1989). Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, sind gemäß § 31 (4) LWaG folgende Handlungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu untersagen:
1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (einschließlich Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (PSM)) i. S. d. § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, hat sein Vorhaben rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme, entsprechend der VAwS M-V, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umfanges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.
1.1. Oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C und D sind gemäß § 6 Abs.3 VAwS M-V unzulässig.
1.2. Verboten ist die Errichtung oder Erweiterung von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe i. S. d. § 19a WHG.
2. Verboten ist das Anlegen von Halden, wenn eine Beeinträchtigung der Wasser- und Grundwasserbeschaffenheit durch Abspülen oder sonstigen Abtrag nicht sicher ausgeschlossen worden kann. Ein Eindringen von Wasserschadstoffen durch Infiltrationswasser in das Grundwasser, sofern es die geologischen Verhältnisse erfordern, ist durch technische und organisatorische Maßnahmen auszuschließen.
3. Verboten sind Betriebe und Einrichtungen, in denen Wasserschadstoffe in für das Grundwasser/ für Gewässer gefährlichen Mengen hergestellt oder verwendet werden.
4. Verboten ist das Ablagern von wassergefährdenden Rückstandsstoffen, Abprodukten, Müll, Schutt, Abwasserrückständen u.ä.
5. Verboten ist die Errichtung von Massivsilos und Erdsilos zur Futterproduktion.
6. Verboten sind Waschplätze für Maschinen und Geräte, sowie Fahrzeugwaschanlagen.
7. Verboten sind die Lagerung, die Aufbereitung und der Umschlag fließfähiger organischer Dünger.
8. Verboten sind die Lagerung und die Aufbereitung mineralischer Dünger und Pflanzenschutzmittel.
9. Verboten sind die Lagerung und der Einsatz von festen und in wässriger Lösung befindlichen Auftausalzen.
10. Verboten ist das Versickern oder Versenken von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie Anlagen zur Versickerung und Versenkung von Abwasser zu errichten und zu erweitern. Ausgenommen hiervon ist die flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

II.2) Bodendenkmäler

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des vom Eingriff betroffenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

II.3) Gewässerschutzstreifen

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind jegliche baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u. ä.) verboten.

II.4) Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Zum sicheren Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Kontrolle möglicher Fledermausvorkommen durchzuführen. Da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand künftig von Vögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten sowie Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden gem. §39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.04.2008, bekannt gemacht durch Aushänge in der Zeit vom 02.06.2008 bis zum 20.06.2008.

Altenkirchen, den 19.10.2011 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan vereinfacht zu ändern, informiert worden.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde am 17.04.2008 im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 18.01.2011 nach § 4(1) frühzeitig informiert und am 25.05.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen vom 14.06.2011 bis zum 15.07.2011 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushänge in der Zeit vom 30.05.2011 bis zum 22.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenkirchen, den 19.10.2011 Bürgermeisterin

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 19.10.2011 mitgeteilt.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 08. August 2011 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Vermessungsstelle nach § 5 (2) GeoVermG M-V
Lindenallee 23 17067 Leezen
Vermessungsassessor

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 11.10.11 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altenkirchen, den 19.10.2011 Bürgermeisterin

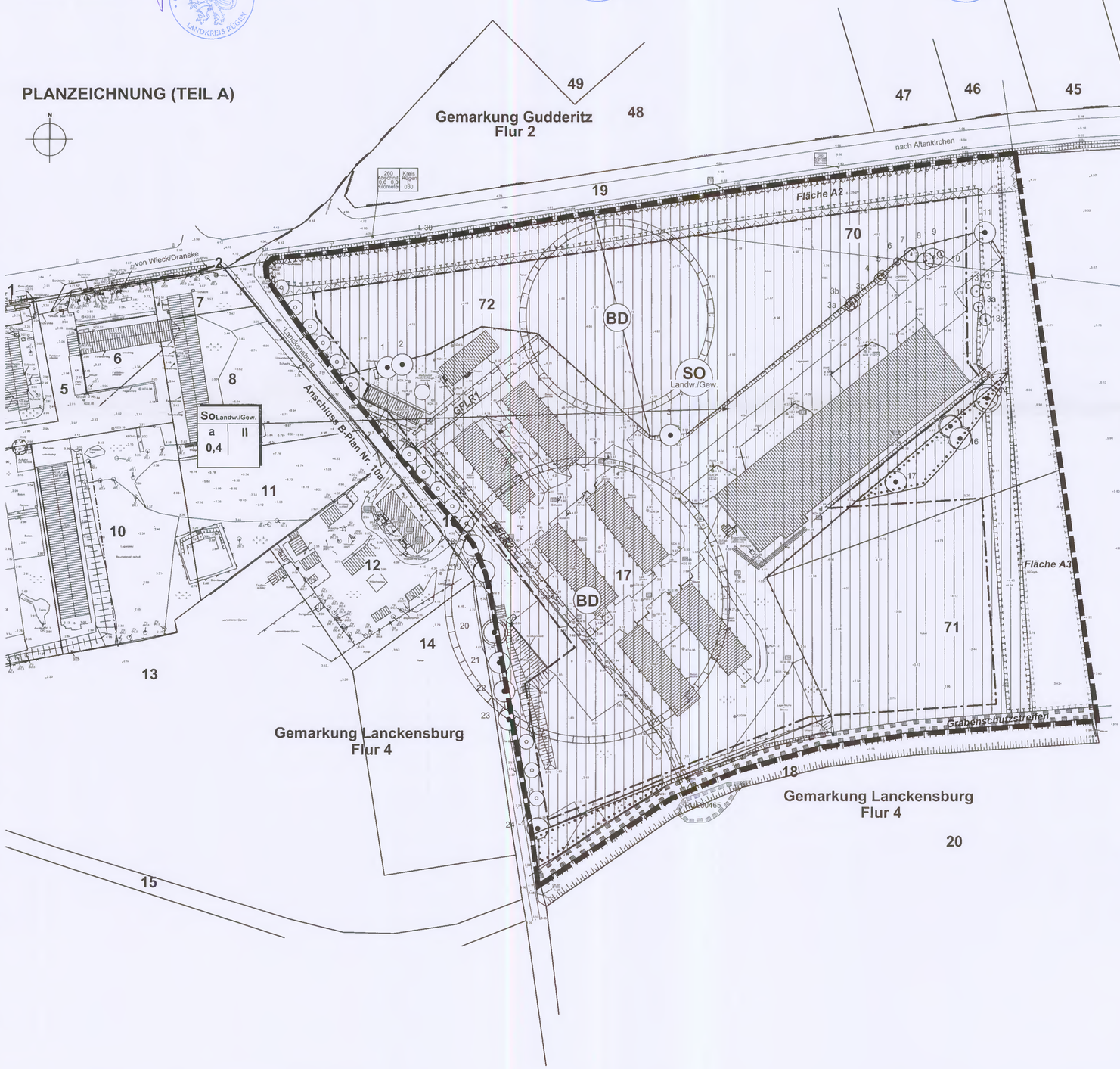
10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Altenkirchen, den 19.10.204 Bürgermeisterin

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 25.10.11 bis zum 11.11.2011 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.11.2011 in Kraft getreten.

Altenkirchen, den 15.11.2011 Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.03.01 SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO), hier: "Landwirtschaft und Gewerbe"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 Dezimalzahl z.B.: 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 römische Zahl z.B.: II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.05.00 FH z.B.: FH 12,0 m ü.V. — FIRSTHÖHE IN METERN als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.03.00 a — ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2.1)
03.05.00 — BAUGRENZE

13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)

13.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.01.00
13.02 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN — ANPFLANZEN ERHALTE
13.02.01 BÄUME
13.02.02 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG

13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
13.01.00 hier: Grabenschutzstreifen nach

14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

14.02.00 BD — UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN hier: Bodendenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 GFLR — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 Nr. 21 und ABS. 6 BAUGB) GFLR1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger GFLR2: Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Versorgungsträger

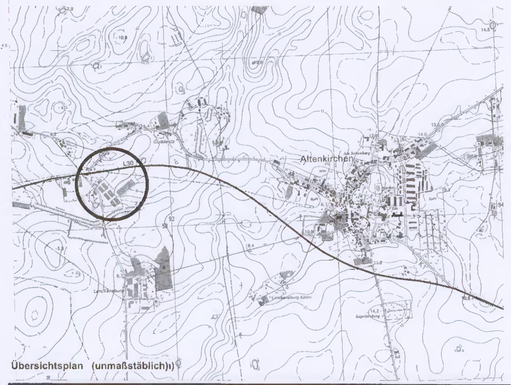
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.12.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 Nr. 23 und ABS. 6 BAUGB) hier: Anbauverbot Landesstraße

SATZUNG DER GEMEINDE ALTENKIRCHEN

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10b "Lanckensburg Ost ".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2011 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10b "Lanckensburg Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

einfacher Bebauungsplan

Nr. 10b

"Lanckensburg Ost"

Satzung

Fassung vom 12.11.2010, Stand 29.07.2011 Maßstab 1: 1000