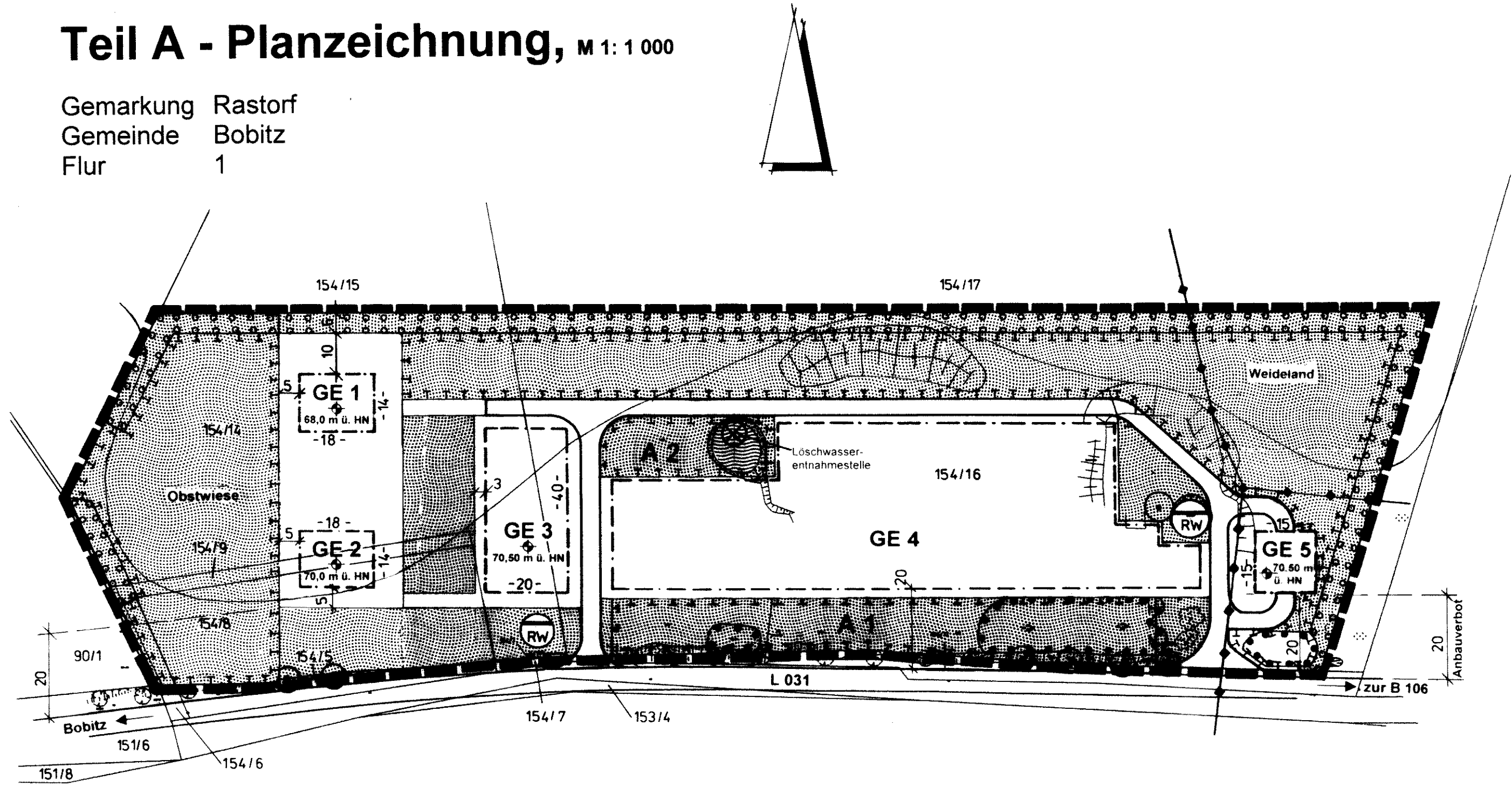


Satzung der Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“

Teil A - Planzeichnung, M 1:1 000

Gemarkung Rastorf
Gemeinde Bobitz
Flur 1



TEXTLICHE HINWEISE

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
 - abartiger Geruch,
 - anomale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Gemäß § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13. Januar 1993 dürfen außerhalb der nach § 5 (2) festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Eine Betriebserweiterung darüber hinaus an diesem Standort wird ausgeschlossen.
- In einem leeren Container innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Nester der Rauchschnalbe, die gemäß Artenschutzrecht auszugleichen sind. Hierzu bietet sich der Anbau von 4 Nisthilfen für Rauchschnalben im stillgelegten Trafohaus in Naudin an. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Brutzeit anzubringen. Erneute Nestbauten im Container sind zu verhindern. Die Beseitigung von Vegetation im Vorhabengebiet hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
GE	Gewerbegebiete	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. GR 200 m²	Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 4,50 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
±... m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
ZD	Zelt Dach	
PD	Puttdach	
MD	Mansarddach	
z.B. 30° - 50°	Dachneigung (DNG)	
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
---	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
(RW)	Abwasser, hier: Regenwasser	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB
◆◆	vorh. MS - Freileitung der E.ON edis	
	Grünflächen (privat)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	Zweckbestimmung: Obstwiese, Weideland	
	Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a) u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b) u. (6) BauGB
	Erhaltung : Bäume	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 154/16	Nr. des Flurstückes	
↓ 5 ↓	Maßlinien mit Maßangabe	
---	Grenze Anbauverbotszone	
	Böschung	
A 1 + A 2	Ausgleichsflächen (siehe Textl. Festsetzungen)	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	
Bauweise	Dachform Traufhöhe Firsthöhe Dachneigung

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete § 1 (3) BauNVO

GE - Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Der Bereich GE 4 ist als Lagerfläche sowie als Stellfläche für Sanitär- und Bürocontainer bestimmt.

Die Zahl der Betriebswohnungen ist auf eine beschränkt.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert. Bei Puttdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN. Im Gewerbegebiet kann die im Teil A festgesetzte maximale Firsthöhe bei z.B. Siloanlagen, Krananlagen, Schornsteinen, Abluftanlagen und anderen technischen Anlagen um 3 m überschritten werden, wenn diese Anlagen lediglich einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Maß von 1,50 m und auf einer Länge von einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB werden gemäß § 9 (1a) BauGB den Grundstücken des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

4.1

Die zum Schutz, zur Entwicklung und zur Sicherung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen A 1 und A 2 sind von Unrat zu beäumen und als naturnahe Flächen zu erhalten.

4.2

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 1a BauGB, ist innerhalb des Plangebietes eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dabei ist zur Schaffung optimaler Habitatstrukturen die Hecke zu 80% aus Dornensträuchern zu bepflanzen. Zur Sicherung des Bestandes ist für die Pflanzung eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche:	Siehe Planzeichnung
Flächengröße:	450 lfm x 6 m Breite = 2.700 m²
Gehölzarten:	Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe Holunder, Weißdorn, Hasel, Bergahorn, Feldahorn
Pflanzgrößen:	Bäume: 60-100 cm Sträucher: 150-175 cm
Pflanzabstände:	1,0 x 1,5 m

4.3

Als Ausgleich für die Eingriffe, entsprechend § 1a BauGB, ist innerhalb des Plangebietes eine Obstwiese zu initiieren.

Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 150 m² pro Baum erreicht wird.

Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsgrasen mit Kräutern anzusäen.

Lage der Fläche:	Siehe Planzeichnung
Obstbäume:	Obsthochstämmen, 10-12 cm Stammumfang
Arten:	In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel
Gesamt Flächengröße:	3.260 m²
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

4.4

Der zur Erhaltung festgesetzte, gem. des § 26 Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern geschützte Baum ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

5. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Grünlandfläche ist nach naturschutzrechtlichen Kriterien zu bewirtschaften.

Folgende Verpflichtungen sind einzuhalten:

- kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- kein Einsatz von Klärschlamm, Abwässern, Kompost
- Einschränkung des Bewirtschaftungszeitraumes
- Beweidung bzw. 1. Mahd der Flächen nicht vor dem 15. Juni
- Einschränkung des Zeitraumes für Pflegemaßnahmen
- Ausführung der Grünlandpflege nur in der Zeit vom 1. November bis zum 15. März des Folgejahres.
- Einhaltung einer Besatzstärke von höchstens 1,5 Großvieheinheiten bei Beweidung

Satzung der Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.09 folgende Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“ für das Gebiet der Gemarkung Rastorf, Flur 1, Flurstücke 154/8, 154/9, 154/14 und 154/16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2006	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 21.06.08 beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch die Öffentlichkeitsbeteiligung am 01.09.08 im Amt für Raumordnung - Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 21 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.08 über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgeführt worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am 06.04.09 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 21 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.05.09 bis zum 10.06.09 während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich eingebracht werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, 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 hätte geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.04.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Karte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.11.09 geprüft.	Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.11.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.09 gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan wurde am 02.11.09 im Platschgang (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 15.04.2010 mit Nebenbestimmung und Hinweisen erteilt.	Der Bürgermeister
12	Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitriffsbeschluss des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege am 06.10.2010 erfüllt, die Hin- Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 15.04.2010 bestätigt.	Der Bürgermeister
13	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.07.10 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bürgermeister
14	Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Dienstdaten von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Ausk. Amtsblatt am 29.07.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung vor Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB) und vor (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen vor Erscheinungstages der Veröffentlichung am 29.07.10 in KrP.	Der Bürgermeister

Gf
Land'