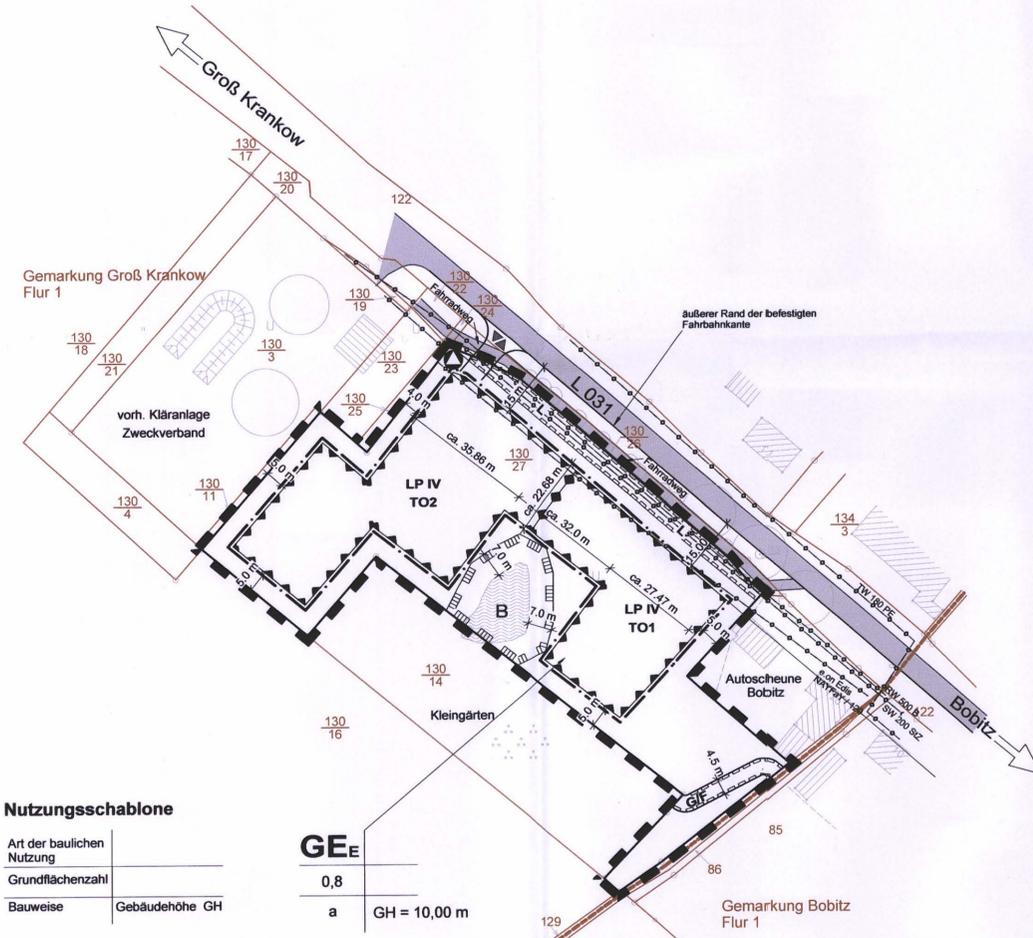


SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Bobitz
 Gemarkung : Groß Krankow
 Flur : 1

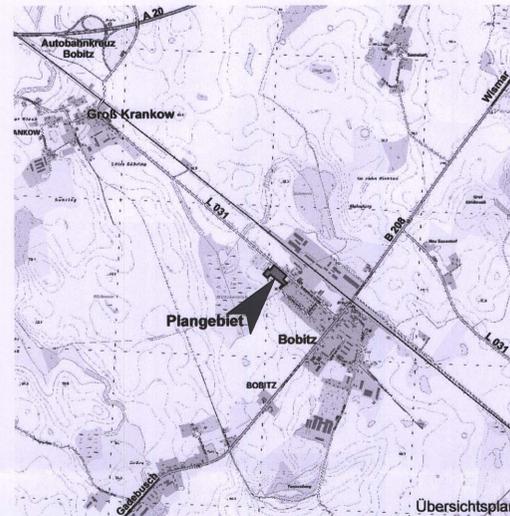


Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE _E
Grundflächenzahl	0,8
Bauweise	Gebäudehöhe GH
	a GH = 10,00 m

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Nummer des Flurstückes
- Baum (Bestand)
- Maßlinie mit Maßangabe



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE _E	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	
GH	Gebäudehöhe	
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
---	Baugrenze	
▲ ▼	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▲ ▼	Ein- und Ausfahrt	
▲ ▼	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
▲ ▼	Stellplatz für Abfallbehälter- / Containerstellplatz	
▲ ▼	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
▲ ▼	Unterirdische Leitungen	
▲ ▼	Planungen, Nutzungsregelungen und 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
▲ ▼	Biotope	
▲ ▼	Sonstige Planzeichen:	
▲ ▼	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
▲ ▼	Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich IV	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB (4) BauGB
▲ ▼	LP IV	
▲ ▼	TO1 / TO2	
▲ ▼	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (Kleingärten)	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
▲ ▼	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
 GE_E - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Einschränkungen allgemein zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
 Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnitts der L 031.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 (2) BauGB

Im Plangebiet sind unter Einhaltung der nach Bauordnung geforderten Grenzabstände auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

4. Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 (14) BauGB

Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.
5.2 Im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691/12.06 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.
 Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilflächen	Lex tags	Lex nachts
TF 01	61	45
TF 02	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691/12.06, Abschnitt 5.

5.3 Passive Schallschutzmaßnahmen
 Innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Baufelder des eingeschränkten Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich IV folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgebende Außenlärmpiegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf _{res} [dB(A)]
IV	66 - 70	40 Büroräume 35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den zur L 031 ausgerichteten Umfassungsbauteilen (Fassaden) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, die das Schalldämm-Maß des Fensters nicht verschlechtern. Beträgt der Abstand der Fassade mindestens 25 m zur straßenseitigen Baugrenze ist eine schalldämmende Lüftung nicht erforderlich.

4. Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 031

Entsprechend Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Schwerin vom 05.12.2012 ist die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von ca. 15 m zum äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
 Für die Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Okotont SCH-001 "Wiedervernässung Neuendorfer Moor" in Anspruch zu nehmen. Der Kompensationsbedarf beträgt 5.759 m² FAQ.

Diese Maßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern.

Alltagsproblematik
 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 Belastungen des Untergrundes, wie

- abstraher Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermüdung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmale
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Satzung Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Präambel:
 - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509) sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
 - des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...18.02.2013... folgende Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz" für das Gebiet Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstücke 130/27 (Teilfl.), Teil B - Textliche Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...04.07.2011...
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...06.10.2011... beteiligt worden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ...07.10.2011... bis zum ...07.11.2011... im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...06.10.2011... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am ...08.10.2012... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...12.11.2012... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...09.11.2012... bis zum ...10.12.2012... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
 - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
 - das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zulässig ist, soweit mit dem Einwendung geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10, vom 31.10.2012... bekannt gemacht worden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am 28.03.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur der großvermaßlichen Flurstücke im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
 Wismar, den 28.03.2013
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...18.02.2013... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurden am ...18.02.2013... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...18.02.2013... gebilligt.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen wird hiermit am ...22.2.2013... ausgefertigt.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister
12. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10, vom 22.2.2013... 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. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.2.2013... rechtsverbindlich geworden.
 Bobitz, den 22.2.13 Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"