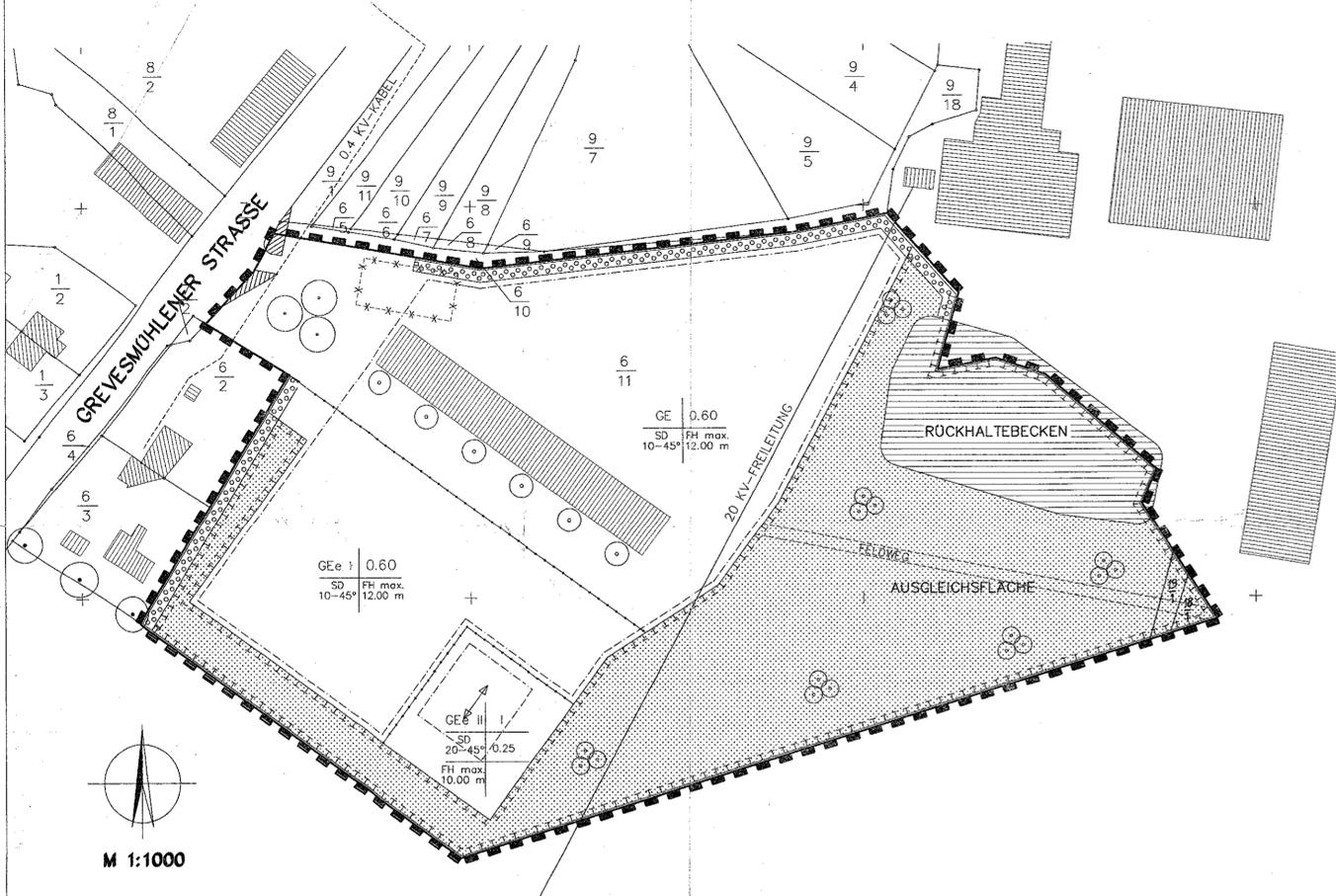


# SATZUNG DER GEMEINDE GROSS WALMSTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 2 'KLEINE EICHE'

für das Gebiet begrenzt durch:  
 östlich: durch die Feldflur  
 nördlich: durch Ortsrand Groß Walmstorf  
 westlich: durch die Landesstraße L 02  
 südlich: durch die Feldflur

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (Fassung v. 1. Juli 1997) und der Landesbauordnung (Fassung vom 5. Mai 1998) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 westlich der L02 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.  
 Hinweis: Es gilt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung). Die Darstellung des Planinhaltes erfolgt nach der PlanV90 (Planzeichenverordnung).

## TEIL A PLANZEICHNUNG

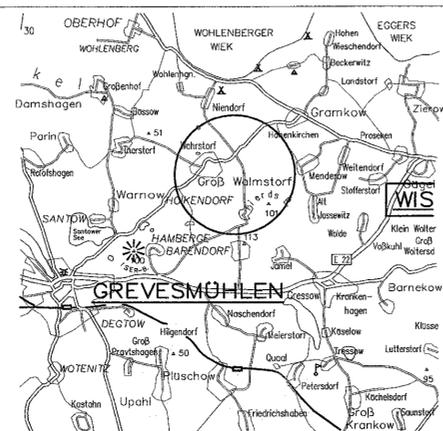


M 1:1000

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:** Par. 9, BauGB
- I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Par. 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB
    - GE Gewerbegebiet Par. 6 BauNVO
    - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet Par. 6 BauNVO
  - 0.6 Grundflächenzahl Par. 9, Abs 1 Nr. 1 BauGB, Par. 19, Abs. 2 BauNVO
  - FH Firsthöhe max 12.0 m Par. 9, Abs 1 Nr. 1 BauGB, Par. 18 BauNVO
  - FH Zahl der Vollgeschosse Par. 9, Abs 1 Nr. 1 BauGB, Par. 20 BauNVO
  - I.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Par. 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO
    - Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche Par. 23, Abs. 1 BauNVO
  - I.3 Planungen, Nutzungsregeln, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Par. 9 Abs. 1 Nr. 20+25, Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gem. Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - Anpflanzung von Bäumen
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Private Grünflächen Par.9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - I.4 Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par. 9 Abs 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Par 1 Abs. 4, Par. 16 Abs. 5 BauNVO
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN: Par. 86 LBO M-V i. V. mit Par. 9 Abs. 4 BauGB
  - festgesetzte Firstrichtung Par. 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB
  - SD nur Satteldach zulässig
- III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
  - 6 Flurstücknummern
  - 11 Flurstücksgrenzen
  - freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke)



## TEIL B TEXT: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (Par. 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit Par. 1 bis Par. 18 BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)  
 1.1.1 Im GE-Gebiet ist eine Firsthöhe von max. 12.00 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsfläche.  
 1.1.2 Im GE-Gebiet sind Vergnügungstätten, Tankstellen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Gewerbegebiet I, eingeschränkt (GEe I)  
 1.2.1 Im GEe I-Gebiet ist eine Firsthöhe von max. 12.00 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsfläche.  
 1.2.2 Im GEe I-Gebiet sind Vergnügungstätten, Tankstellen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.  
 1.2.3 Im GEe I-Gebiet sind nur solche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.3 Gewerbegebiet II, eingeschränkt (GEe II) Betriebsleiterwohnung  
 1.3.1 Die Fläche GEe II-Gebiet ist auf max. 1.200 qm festgesetzt.  
 1.3.2 Im GEe II-Gebiet ist eine Firsthöhe von max. 10.00 m zulässig. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsfläche.  
 1.3.3 Im GEe II-Gebiet sind Vergnügungstätten, Tankstellen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- 2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (Par. 9 Abs. 4 BauGB i. V. Par. 86.4 LBO M-V)
- 2.1 Werbeanlagen, die nicht mit den baulichen Anlagen verbunden sind oder über den First hinausragen, werden sofern größer als 3.0 qm als Großflächentafeln bezeichnet und sind nicht zulässig.  
 2.2 Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.
- 3. SICHTDREIECKE** (Par. 9 Abs. 10 BauGB)
- 3.1 In den gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedigungen, Hecken und Struchwerk eine Höhe von 0.70 m nicht überschreiten.
- 4. NIEDERSCHLAGSWASSER** (Par. 9 Abs. 16 BauGB)
- 4.1 Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.  
 4.2 Das gering belastete Wasser von Hofflächen, Stellplätzen und Wegen ist über den gewachsenen Oberboden in Mulden in das Regenrückhaltebecken zu führen.

## TEIL II: GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.1 Im Bereich des Rückhaltebeckens sind die im Plan dargestellten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.  
 4.2 Zur Einfassung der Gewerbeflächen sind am nördlichen und im südlichen Teil zur Wohnbebauung begrenzenden Teil entweder Knicks oder vierreihig freiwachsende Hecken anzupflanzen. Je 25 m ist zusätzlich ein Hochstamm als Überhälter in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Knickwalle sind in der Höhe von 1.0 m und in der Breite von 2.50 m anzulegen.  
 4.3 Geschlossene Fassaden ohne Fenster sind je 10 m Wandlänge mit mind. 4 Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Der im Baugebiet nicht wiederverwendete Bauaushub ist für die Knickwalle der neu anzulegenden Knicks zu verwenden.  
 5.2 Entlang der Planbegrenzung zur freien Landstraße hin sind vereinzelt Gruppen von je 20 - 30 Stück Sträucher, vereinzelt und mit baumartigen Gehölzen zu pflanzen.  
 Artenauswahl: Hase, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Weirose, Heckenkirsche, Feldahorn, Schneeball, Kreuzdorn, Hartriegel.  
 Baumartige Gehölze: Stieleiche, Moorbirke, Esche.  
 5.3 Die unbepflanzten Gebiete der Ausgleichsflächen werden als Mahnwiesen der natürlichen Sukzession überlassen.  
 Die Randgebiete des Regenrückhaltebeckens sind natürlich und landschafts- zu gestalten.  
 5.4 Die Flächen der früheren Umfahrung der Schweineställe, sowie die Fundamente sind abzubauen. Die Flächen sind zu entsiegeln.

Es gilt die BauNVO 1990

- aufgestellt am 05.02.1999
- geändert am 16.09.1999
- geändert am 14.04.2000
- geändert am 10.07.2000
- geändert am 23.08.2000
- geändert am 27.09.2000
- geändert am 30.01.2001
- geändert am 05.04.2001
- geändert am 07.11.2001

**JORG SCHAARSCHMIDT**  
 FREISCHAFFENDER ARCHITECT  
 LANGE REIHE 4, 23568 LÜBECK

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.12.1999 bis zum 31.12.1999 durch Abdruck in der LV Nr. 2.3.99 im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.12.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.12.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.12.1999 ist nach Par. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkern Nr. 3 und 5 sind gemäß Par. 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können ist erfolgt. (Par. 2 Abs. 2 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat am 23.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.12.1999 bis zum 27.01.2002 während der Dienststunden folgender Zeiten nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich im Protokoll geltend gemacht werden können am 23.12.1999 und am 27.01.2002 in der Zeit vom 23.12.1999 bis zum 27.01.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27.01.2002 bis zum 27.01.2002 während der Dienststunden folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und zu Protokoll geltend gemacht werden können am 27.01.2002 durch Abdruck in der Zeit vom 27.01.2002 bis zum 27.01.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung Par. 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit Par. 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.01.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2002 gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrenspunkten 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.  
 GEMEINDE GROSS WALMSTORF DEN: 27. 3. 2002  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER
- Der katastermäßige Bestand am 27.01.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 GWA, den 27.1.2002 IM AUFTRAG  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch Verfügung des Landrates des Kreises Nordwest-Mecklenburg vom 29.01.2002 Az. 10.1.02.1002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.01.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordwest-Mecklenburg vom 29.01.2002 Az. 10.1.02.1002 bestätigt. Ausserdem hat der Landrat des Kreises Nordwest-Mecklenburg die Genehmigung gem. Par. 86 LBO M-V erteilt.  
 GEMEINDE GROSS WALMSTORF DEN: 27. 3. 2002  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.01.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordwest-Mecklenburg vom 29.01.2002 Az. 10.1.02.1002 bestätigt.  
 GEMEINDE GROSS WALMSTORF DEN: 27. 3. 2002  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.  
 GEMEINDE GROSS WALMSTORF DEN: 27. 3. 2002  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß Par. 86 LBO M-V 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 am 27.01.2002 vom 27.01.2002 bis 02.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 27.01.2002 in Kraft getreten.  
 GEMEINDE GROSS WALMSTORF DEN: 27. 3. 2002  
 BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER