VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch .... erfolgt.

Brüsewitz, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom .... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Brüsewitz, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.10.05 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.11.05 bis zum 15.11.05 während folgender Zeiten siehe Bekanntmachung nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.10.05 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, ...

Siegelabdruck — Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr 3 Abs. 3 Satz 2 I.V.m. Paragr. 13 Abs 1 Satz 2 BauGB durchgeführt

Brüsewitz, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2005 gebilligt.

Brüsewitz, 20.12.05 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 1. Änderung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ~~wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom~~ erfolgte durch Genehmigungsfiktion ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.~~

Brüsewitz, 15.05.2006 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

Brüsewitz, ...

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt

Brüsewitz, 15.05.2006 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Der Beschluss über die Satzung ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 16.05.06 durch Aushang 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 (Paragr. 214 und 215 BauGB) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 8. Juni 2004 (GVOBl M-V S. 205) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 31.05.2006 in Kraft getreten.

Brüsewitz, 15.05.2006 — Outz

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Brüsewitz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Gewerbegebiet an der Bundesstraße 104"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S 2414) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zulätzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl M-V Nr. 17 S. 690) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.05 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Gewerbegebiet an der Bundesstraße 104", bestehend aus der Planzeichnung (TeiL A) und dem (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

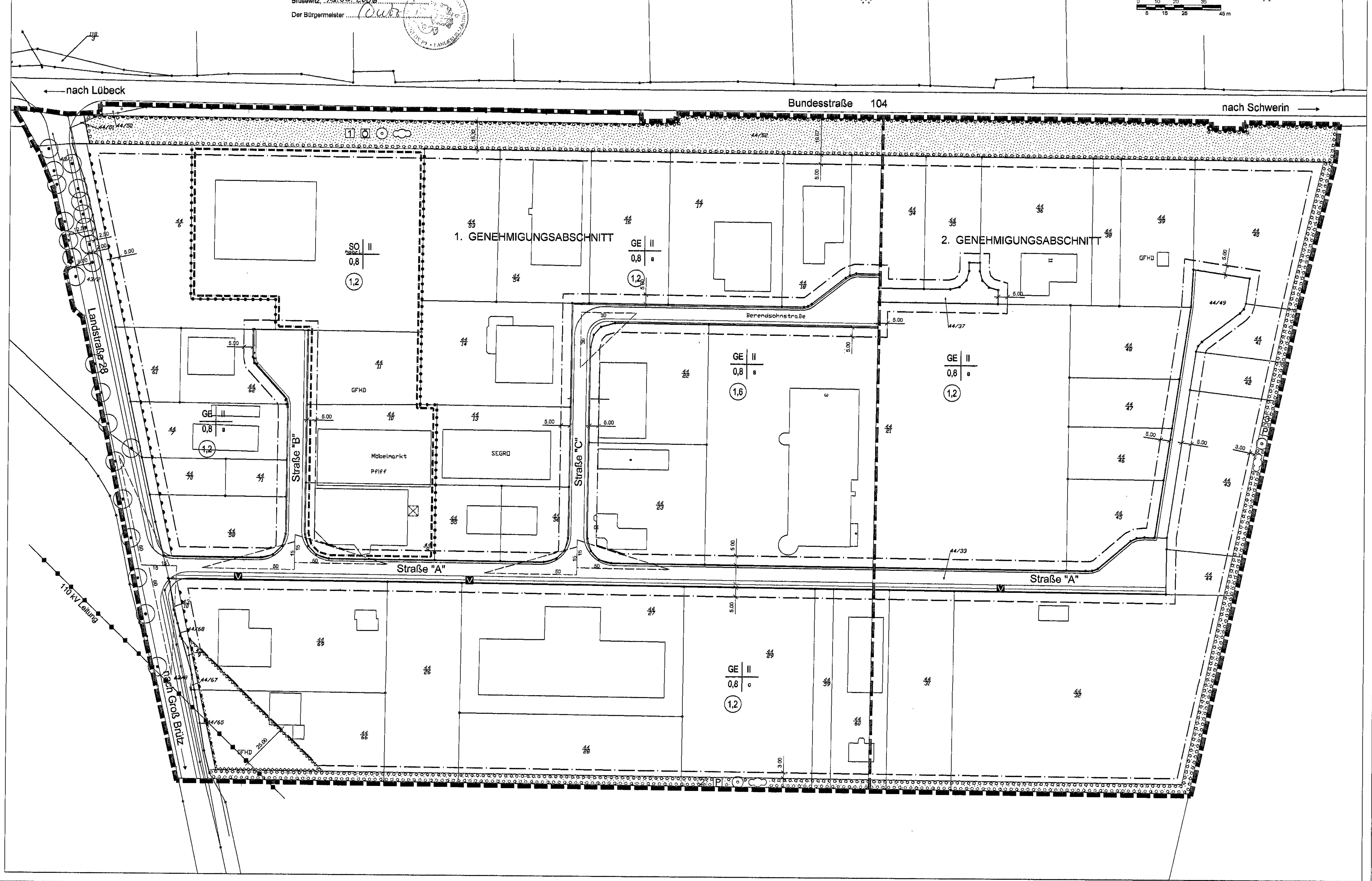
Brüsewitz, 15.05.2006

Der Bürgermeister .... Outz

N

Maßstab 1:1000

0 10 20 35
5 15 25 45 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Paragr. 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (Paragr. 8 BauNVO)

SO Möbel — Sonstiges Sondergebiet Möbel (Paragr. 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P — private Grünfläche

Ö — öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahme

Elektrofreileitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

44/26 — Flurstücksnummer

Rad- und Fußweg

V — Verkehrsgrünfläche

Sichtdreieck

5.00m — Bemaßung

Böschung

1 — Nummerierung der Grünfläche

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen sportlichen Anlagen ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von gewerbebezogenen Verkaufseinrichtungen ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist im Gewerbegebiet die Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Lagerplätze eingeschränkt. Schrottlagerplätze und andere Abfallbeseitigungsanlagen im Sinne des Abfallbeseitigungsgesetzes sind ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem Sondergebiet „Möbel" max. 6.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Möbelmarkttypische Randsortimente sind bis zu 600 m² zulässig. Folgende innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Fahrräder, HIFI, Elektroartikel mit Ausnahme von Lampen und Leuchten.

1.6 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Bebauungsplangebiet eine max. Traufhöhe von 8,00 m, bezogen auf die Oberkante Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes, zulässig. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können aus betriebstechnischen Erfordernissen höhere Gebäude oder Nebenanlagen ausnahmsweise die max. zulässige Traufhöhe überschreiten.

1.7 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Gewerbegebiet für die abweichende Bauweise die Baukörperlänge auf max. 100 m begrenzt.

1.8 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen jeder Art mit mehr als 0,70 m Höhe über Straßenachse ausgeschlossen.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB

2.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind 5 % der Fläche als Grünfläche anzulegen. Die Fläche ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist entsprechend der in 2.5 festgesetzten Pflanzenliste vorzunehmen.

2.2 In der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 ist entlang der Bundesstraße 104 eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen in Baumgruppen (mind. 5 Bäume) vorzunehmen, deren Abstand voneinander nicht mehr als 15 m betragen darf. Zwischen den Baumgruppen sind Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzenliste nach 2.5 zu erfolgen.

2.3 Auf der 2 m breiten Verkehrsgrünfläche entlang der Straße A sind bei einem max. Abstand von 20 m standortgerechte Laubbäume (Platanen oder Ahorn) zu pflanzen. Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Baumbepflanzung zulässig.

2.4 Innerhalb der privaten Grünflächen 2 und 3 ist eine zweireihige Hecke aus Sträuchern mit Einzelbäumen entsprechend der Pflanzenliste nach 2.5 anzulegen.

2.5 Pflanzenliste für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Bäume:	Linde	-	Tillia cordata
	Hainbuche	-	Carpinus betulus
	Feldahorn	-	Acer campestre
	Eberesche	-	Sorbus aucubaria
Sträucher:	Hasel	-	Corylus avellana
	Hartriegel	-	Cornus alba
	Weißdorn	-	Cartaeagus monogyna
	Schlehdorn	-	Prunus spinosa
	Heckenkirsche	-	Loniceraxylosteum
	Faulbaum	-	Rahmnus fragula
	Pfaffenhütchen	-	Euonymus europeans
	Schneebeere (weiß)	-	Symphoricarpus albus
	Hundsrose	-	Rosa canina

2.6 Zufahrten, Stellflächen und andere Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

3.1 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind durch passive Schallschutzmaßnahmen gegen Emissionen von der Bundesstraße 104 zu schützen.

4. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet

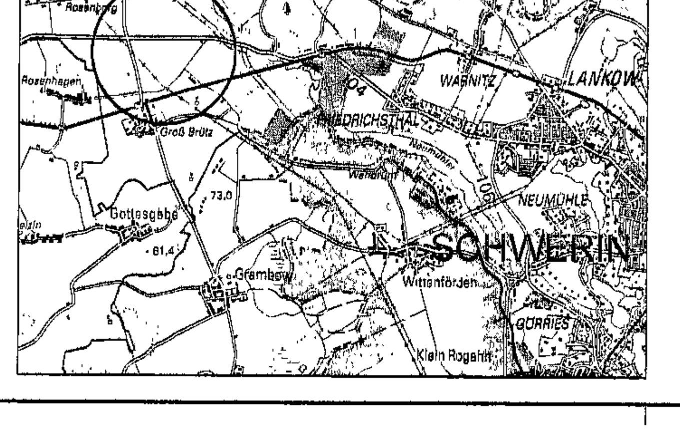
4.1 Für sämtliche Fabrikations-, Werkstatt-, Betriebs-, Verwaltungs- und Wohngebäude beträgt die zulässige Dachneigung 18° bis 36°. Ausnahmsweise ist eine abweichende Dachneigung zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich und mit der beabsichtigten Gestaltung des Baugebietes vereinbar ist.

4.2 Zur Bundesstraße 104 und zur Landesstraße 28 ist als Einfriedung ein durchgehender Zaun auf der Grundstücksgrenze herzustellen.

4.3 Die Zaunhöhe darf, einschließlich einem bis 30 cm hohen Sockel, 2,00 m nicht übersteigen.

4.4 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind durchgehend mit bodenständigen Gehölzen zu hinterpflanzen.

4.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.



Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung: 1. Ausfertigung	Dezember 2005
Entwurf:	August 2005
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Gemeinde Brüsewitz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Gewerbegebiet an der Bundesstraße 104"

(Neuzeichnung und Anpassung an die aktuelle Rechtsnorm)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte 2005

Auftragnehmer: STADT & DORF Planungs - Gesellschaft mbH, 19053 Schwerin, Obotritenring 17, Tel. 0385/76014-0 Fax 0385/734296, e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de

Maßstab. 1 . 1000