

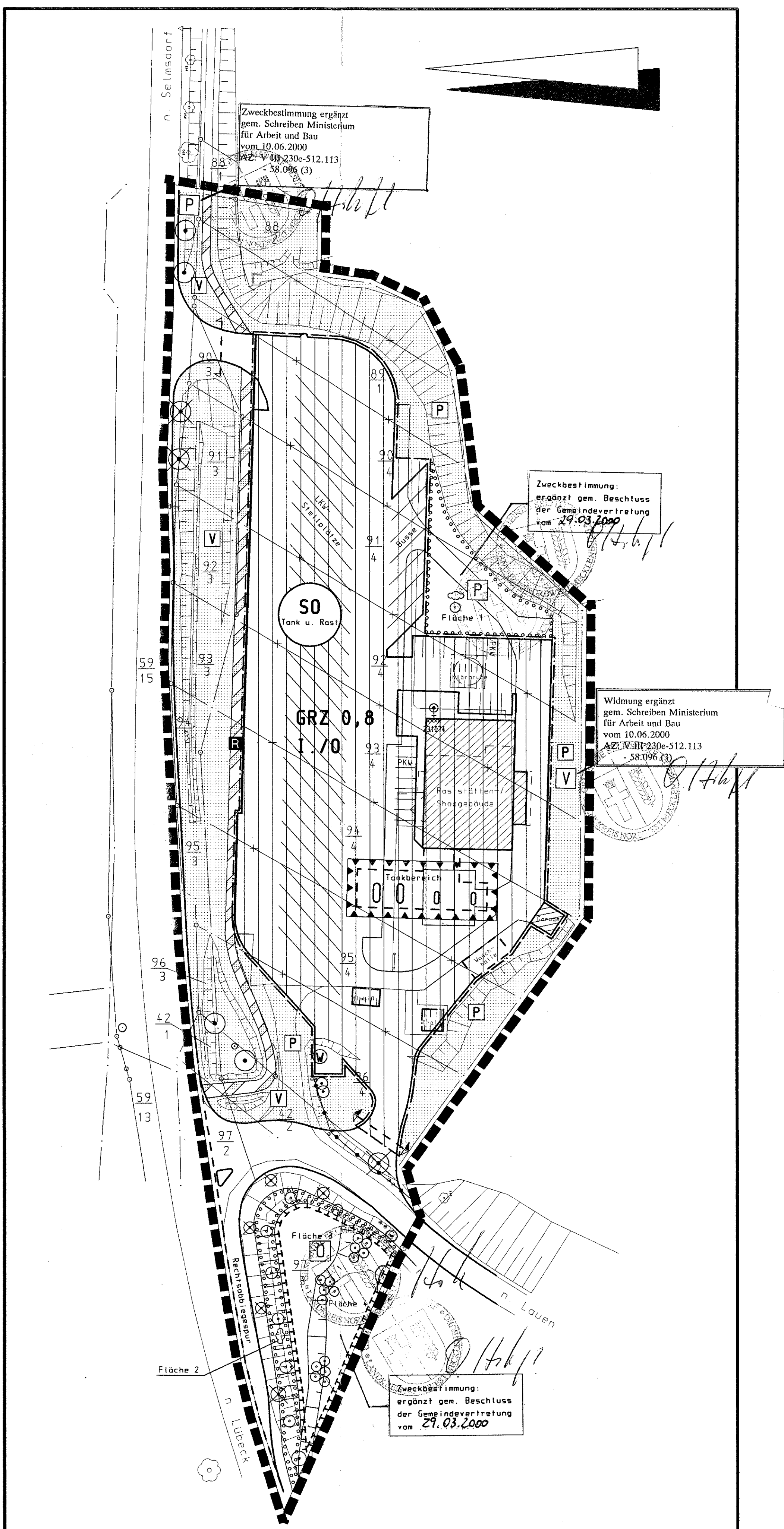
B-PLAN NR. 3

DER GEMEINDE SELMSDORF - LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

GEBIETSBEZEICHNUNG : " TANK- UND RASTSTÄTTENANLAGE SELMSDORF "

Gemarkung Lauen, Flur 1, Flurstücke 88/2, 89/1, 90/3, 90/4, 91/3, 91/4, 92/3, 92/4, 93/3, 93/4, 94/3, 94/4, 95/3, 95/4, 96/3, 96/4, 97/3 flw, 97/2 flw
42/1 flw, 42/2

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:750



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Tank- und Raststättenanlage" - "Tank- und Rast" festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §17 u. 20 BauNVO)

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und § 20 BauNVO werden festgelegt:
- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse = 1

3. Örtliche Bauvorschriften (§9, Abs. 1, Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

3.1 Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten werden für die Bauweise - Dachform, Außenmaterial, Farbgebung und Höhenentwicklung der Gebäude keine Festsetzungen getroffen.
3.2 Die Bebauung muß einen Mindestabstand von der Straßengrenze von 20,00m aufweisen.
3.3 Beweislage und den Verkehr blendende Ver- und sonstige Beleuchtung des Bauwerkes sind nicht zulässig.
3.4 Eine Verengung für die Tank- und Raststätte auf den Bundesstraßenrand ist nicht zulässig.

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

4.1 Das Abwasser der Anlage ist über eine Abwasserleitung nach DIN 1999/1-6 in das örtliche Kanalsystem zu leiten.
4.2 Das Abwasser aus dem Virusbereich der Tankstelle ist über eine Abwasserleitung nach DIN 1999/1-3 in das örtliche Kanalsystem zu leiten.
4.3 Nicht sachlich veranlaßtes Niederschlagswasser der Dachflächen muß auf dem Grundstück gesammelt und separat über Stützrohre versickert werden. Das anfallende Oberflächenwasser des Grundstückes wird nach Befragung in das angrenzende Gewässer (örtlich Baugebiet) geleitet.
4.4 Der Eingriff gem. § 14 des 1. UNatG-MV ist wie folgt auszugleichen:
4.4.1 Für die abzunehmenden 3 Straßbaum sind als Ausgleich 9 Bäume zu pflanzen.
4.4.2 Umpflanzung von 6 Stück Laubbäumen (Linien) 10cm, von der Bezeichnung B104, Umpflanzung der vom jeweiligen Gemeindevert. der Bezeichnung B 104 ca 50m 12 Stück je Item = 100 Stück (Vilidrosen, Sanddorn, Heidekraut, Ginster, Schlehe) in eine geeignete Erdauftrag zur Montage, Installation und zum Betrieb nach §9 der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten -VbF- zu beantragen.

Art	Qualität	Anzahl/Verteilung Z.
Linien	STU 10cm	6 Stück
Heidekraut	Str. 2x 40-70cm	30Z
Heidekraut	Str. 2x 40-70cm	20Z
Sanddorn	Str. 2x 40-70cm	30Z
Ginster	Str. 2x 50-80cm	20Z

Pflanzemaßnahmen:
- Ersatz obiger Gehölze
- Pflanz- und Erhaltungsschutz der Straucher
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

4.4.3 Anpflanzung von 7 Stück Laubbäumen, Abstand ca. 10m

Anpflanzung von Gehölzen 3-reihig, Länge ca. 60m auf der Böschung parallel der Bundesstraße
Fläche 2: 250,00m²

Art	Qualität	Anzahl/Verteilung Z.
Feuchthol	Höhe 100-125 cm	7 Stück
Acer campestre	St. 1 x V	50Z
Rosa canina	40 - 70 cm	
Roter Hartriegel	St. 1 x V	20Z
Cornus sanguinea	40 - 70 cm	15Z
Schneeball	St. 1 x V	15Z
Viburnum opulus	40 - 70 cm	15Z
Brombeere	1 J. 5	
Rubus fruticosus	30 - 50 cm	15Z

Pflanzemaßnahmen:
- Ersatz obiger Gehölze
- Pflanz- und Erhaltungsschutz der Straucher
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

4.4.4 Anlegen einer Trockenrasenfläche nach Bodennutzung

Pflanzfläche oberhalb Böschung Pflanzfläche 2
Fläche ca. 300,00m²
Pflanzemaßnahmen:
- regelmäßiges Entfernen von Gehölzaufwuchs
- den Sandtrucken als Stütz zu erhalten
Biotopverbundpunkte je m² - 50Z Flächenrechner

4.4.5 Anpflanzung von 3 Baugruppen, Abstand 7 - 10 m

Anpflanzung von Gehölzen 3-reihig, Länge ca. 45 m
Böschung und Böschungskante oberhalb Pflanzfläche 3
Fläche: 225,00m²

Art	Qualität	Anzahl/Verteilung Z.
Tausenische	H 2 x V x B	6 Stück
Quercus petraea	STU 10 - 12 cm	3 Stück
Sambucus	H 2 x V	3 Stück
Betula pendula	STU 8 - 10 cm	3 Stück
Stieleiche	H 2 x V	3 Stück
Quercus robur	STU 8 - 10 cm	3 Stück
Silberahorn	H 2 x V	3 Stück
Acer platanoides	STU 8 - 10 cm	3 Stück
Heckenrose	Str. 1 x V	40 Z
Rosa canina	40 - 70 cm	
Roter Hartriegel	Str. 1 x V	20 Z
Cornus sanguinea	40 - 70 cm	10 Z
Heidekraut	Str. 1 x V	10 Z
Cornus arvensis	40 - 70 cm	10 Z
Vilidrose	Str. 1 x V	10 Z
Rosa canina	40 - 70 cm	10 Z
Brombeere	1 J. 5	
Rubus fruticosus	30 - 50 cm	10 Z

Pflanzemaßnahmen:
- Ersatz obiger Gehölze
- Pflanz- und Erhaltungsschutz
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

5. Sonstige Festsetzungen (§9, Abs. 4, (b) BauGB)

5.1 Immissions- und Klimaschutz

Auf der Grundlage der TA Luft vom 26.08.1998 sollten in Sondergebiet "Tank- und Raststättenanlage" gem. § 11 BauNVO die Immissionsrichtwerte "Luft" (Luft) tags von 40 dB(A) und nachts von 30 bis 45 dB(A) nicht überschritten werden.
Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen verbleiben, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 20 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.
In Baugenehmigungsverfahren gelten in Erfüllung des § 23 BImSchG für das Verfahren nachfolgend aufgeführte Vorrichtungen zum BImSchG (BImSchG) - VO zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen beim Umgang und Lagern von Kraftfahrzeugen (20 BImSchG vom 27.01.1998):
- VO zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen bei der Betankung von Kraftfahrzeugen (21 BImSchG vom 07.01.1992)

5.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verformungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten, informiert.
Eine Haftung des Landkreises für den Zustand der Flurstücke hinsichtlich Altlasten wird nicht übernommen.

5.3 Brandschutz

Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§§ BauM-V).
Die Gewährleistung und Sicherung der Löscharbeitsverhältnisse gemäß BauM-V, BImSchG-MV und Arbeitsstätt-V 400 der DVG vom 05.01.1991 ist sicherzustellen und nachzuweisen.

5.4 Beseitigung und Lagerung von Müll und Abfallstoffen

Die Abfuhr und Beseitigung erfolgt zentral durch ein öffentliches Unternehmen. Auf den Grundstücken sind entsprechende Abfall- und Verfallsbehälter vorzuziehen. Es besteht Entsorgungspflicht gemäß Abfallgesetz des Landeskreis Nordwestmecklenburg vom 19.10.1995, in der Fassung vom 19.12.1996.

5.5 Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes

Die Zustimmung des Gewerbeaufsichtsamtes gilt für den Baubestand. Für Einzelbauarbeiten sind nach den Bestimmungen der §§ 14 der Landesbauordnung über bautechnische Prüfungen Unterlagen einzureichen.
Für die Tankstelle ist beim Bau für Arbeitsschutz und technische Sicherheit in eine geeignete Erdauftrag zur Montage, Installation und zum Betrieb nach §9 der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten -VbF- zu beantragen.

5.6 Empfehlungen und Hinweise der Denkmalschutzbehörde

Vom während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverformungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BImSchG-MV (Land. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauarbeiter die Landesamts für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 BImSchG-MV unverzüglich bergen und dokumentieren.

5.7 Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern "Munitionsbereich"

Das Baugebiet ist als ein wahrscheinlich kriegsgefahrbelasteter Bereich bekannt. Es liegen 3 Z. für dieses Gebiet keine Kriegsfahrten vor zur Erhöhung der Bauwerksicherheit ist durch den Bauherrn eine Sanierung des Grundstückes zu veranlassen.
Nach aktueller Erfahrung ist es nicht auszuschließen, daß auch in den Munitionsbereichsgebiet als nicht kriegsgefahrbelastet benannten Bereichen Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kriegsgefahrverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsamt zu benachrichtigen. Mithin ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Rechtsvorschriften:
Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG-MV, § 68 ff.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen Rechtsgrundlage

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.4.2		Sondergebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		Tank- und Raststätte	§ 11 Abs. 1, 2 BauNVO
2.5		GRZ 0,8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.7		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		offene Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3.1		offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
		22 Abs. 2	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.5		Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
		22 u. 23	§ 22 u. 23 BauNVO

1.2 Verkehrsflächen

5.1		Straßenverkehrsflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
6.1		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und
6.2		Verkehrsflächen besonderer Art	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
6.3		Einfahrt- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
6.4		Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

1.3 Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9		Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
		private Grünflächen	
		Verkehrsgrün	
13.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
13.2		Erhaltung von Bäumen	
		Abnehmen von Bäumen	
		Anpflanzung von Bäumen	
		Anpflanzung von Sträuchern	
13.2.1		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

1.4 Sonstige Planzeichen

15.6		Wirkbereich Tankfeld gem. 20 BImSchG und 21 BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
15.13		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Nachrichtliche Mitteilung und Kennzeichnung

8		Hauptversorgungsleitung Elektro unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
8		Oberleitung Telecom	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

	gestrichelte Bebauung
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	künftig fertigstellende Grundstücksgrenzen
	vorhandene Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene bauliche Anlagen
	Abbruch vorhandener baulicher Anlagen
	Bundesstraßen - Nr. B 104
	Verkehrs- h15-20m
	Höhenfestpunkt 21074

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.98. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist "Tank- und Raststättenanlage" am 07.07.98/1 erstellt.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes Abs. 1, 1. in der Fassung von § 5.9.93 beteiligt worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 26.08.98 durchgeführt worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.08.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.04.99 bis zum 26.05.99 während folgender Zeiten 9:00 bis 18:00 nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 26.04.99 in der Zeit von 9:00 bis 18:00 durch Auslegung / öffentlich bekannt gemacht worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der Katasteramt Bestand, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.08.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.08.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.08.99 (Nr. 23/99) beschlossen.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.99 (Nr. 23/99) beschlossen.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.08.99 erteilt. Die Hinweise sind beschieden. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.08.99 (Nr. 23/99) bestätigt.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.06.00 in der Zeit von 9:00 bis 18:00 durch Auslegung / öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 3 SGG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.06.00 Kraft Bek. best. worden.
Selmsdorf (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF ÜBER DEN B-PLAN NR. 3

GEBIETSBEZEICHNUNG

"TANK- UND RASTSTÄTTENANLAGE SELMSDORF"

Aufgrund des § 10, Abs. 1, BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der geltenden Fassung, der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern LBauO-MV in der geltenden Fassung und den Planzeichenverordnung PlanZVO in der geltenden Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.08.99 (Nr. 23/99) mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 Gebietsbezeichnung "Tank- und Raststättenanlage Selmsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

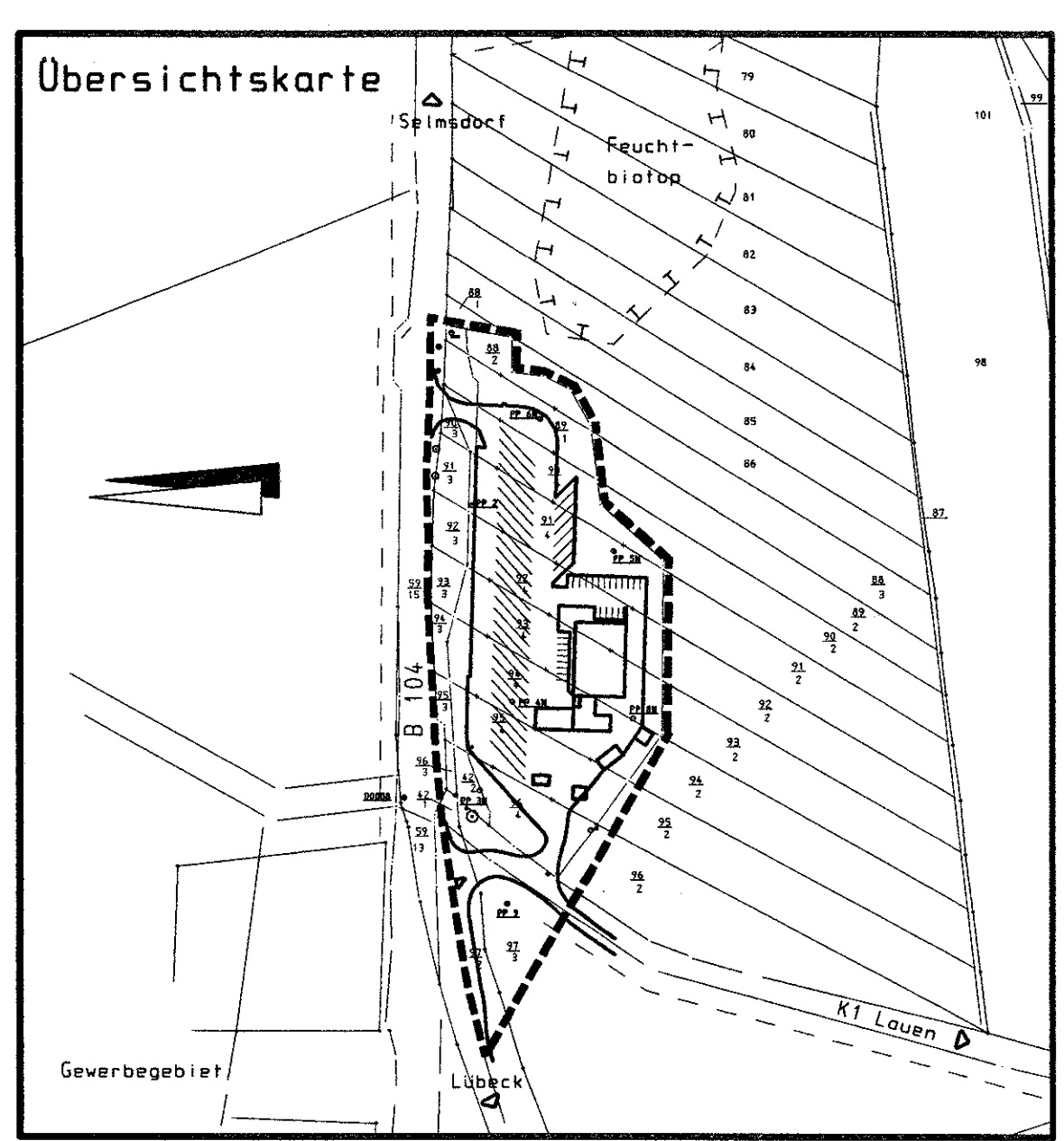
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern LBauO-MV - Stand 30. April 1998
- Planzeichenverordnung PlanZVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF ÜBER DEN B-PLAN NR. 3

GEBIETSBEZEICHNUNG:

"TANK- UND RASTSTÄTTENANLAGE SELMSDORF"



W. Ausfertigung (endgültig)
Satzung