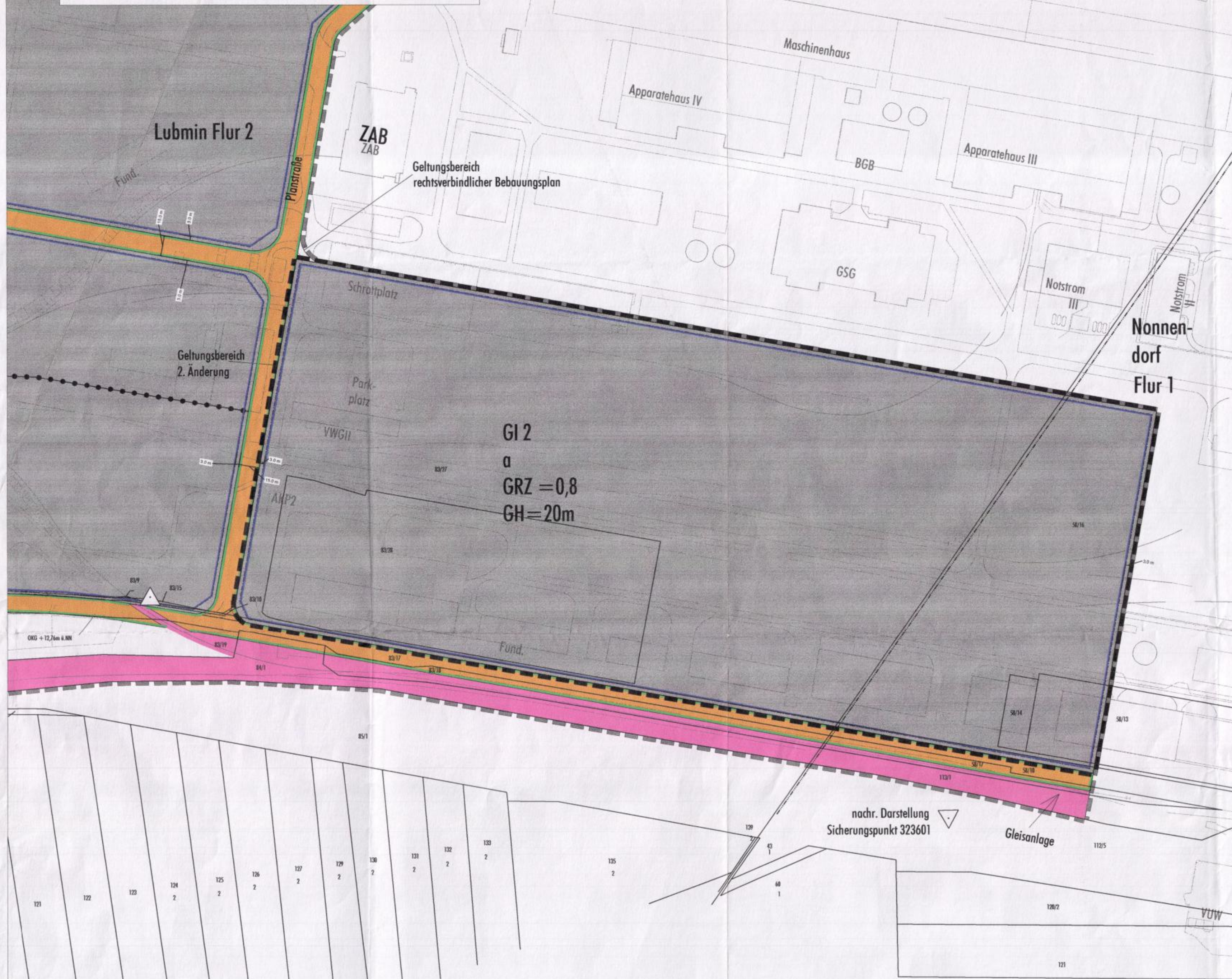


Satzung des Zweckverbandes Lubminer Heide über die  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
"Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide"

Planzeichnung (Teil A) M 1:1000 2000



Textliche Festsetzung Teil B  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1  
des Zweckverbandes Lubminer Heide für das  
„Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Industriegebiete (GI), § 9 BauNVO

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig bis zu einer Größe von 200 qm, wenn diese in Art und Umfang der Versorgung ansonstiger Betriebe dienen (beispielsweise Handwerkerhandel).  
Ausnahmsweise zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen, also: Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.  
Nicht zulässig sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen und Verbrennungsanlagen für Haus- und Sondermüll.  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen

2. BAUWEISE, § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

- 2.1 Für das Industriegebiet (GI2) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.  
2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

5. HÖHE, § 9 ABS. 2 BAUGB

- 5.1 In dem Industriegebiet (GI2) beziehen sich die Angaben über die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen auf die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen natürliche Geländeoberfläche.  
5.2 Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind für Betriebsanlagen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Gebäude und Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen – innen und außen – Silo) auf einer Fläche, die 10 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf. (Bezugshöhe und Endhöhe)

6. HÖHENLAGE, § 9 ABS. 2 BAUGB) GI2

- 6.1 Die Höhenlage für die Erdgeschoßfußböden von Gebäuden ist in dem Industriegebiet mit mindestens 3,0 m über HN zu bemessen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. AUßENWAND- UND DACHFLÄCHENGESTALTUNG

- 1.1 Fassaden: Die Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien hergestellt werden.  
1.2 Dachflächen: Die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien, bzw. als Graßflächen hergestellt werden.

IV. Schallschutzmaßnahmen  
(§ 1 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte nicht überschreiten.  
Maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

| Kontingenterungsfläche KF | Emissionskontingente (EFP) |                     |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
|                           | Tag<br>[dB(A)/m²]          | Nacht<br>[dB(A)/m²] |
| KF 6 – GI 2               | 65                         | 53                  |

Das Einhalten der in der Tabelle folgenden Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den möglichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von den Immissionen der geplanten Anlagen eingehalten werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen, Darstellungen und Hinweise  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENDENKMALPFLEGE

- 1.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.  
1.2 Wenn während der Arbeiten Bodenfunde (Unversenkten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelette, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVBl. S. 128) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Treten während der Baumaßnahme Hinweise auf unbekannte Belastungen des Untergrundes (z.B. verrottete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwasser, Ausgasungen u.ä.) auf, so sind diese der unteren Abfallbehörde des LK OVP sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen

3. BELANGE DES KATASTROPHENSCHUTZES

Teile des Plangebietes sind als wahrscheinlich kampfmittelbelastete Bereiche bekannt, so dass im Zuge einer Bebauung eine Sondierung dieser Bereiche ratsam ist.

12. Satzung

Die Bebauungsplanänderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird am 02.02.06 vom Zweckverband gebilligt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

13. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.02.06 bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf die Folgen und Erklärungen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 06.07.06 in Kraft getreten

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

Satzung des Zweckverbandes Lubminer Heide  
über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1  
„Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) sowie des § 13 Abs. 4 des Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - (NatG M-V). In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V S. 531 S. 1), seit dem 15. August gehende Fassung zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 302), in Kraft am 1. August 2004, wird nach Beschlußfassung durch die Verbandversammlung des Zweckverbandes Lubminer Heide vom 02.02.06 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

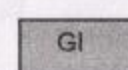
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzeltreffer auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tieflbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
Gemäß § 2 Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern v. 8.6.1993 (GVBl. S. 575) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.  
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD).

Übersichtsplan Bebauungsplan



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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



Industriegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

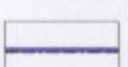
GH

Gebäudehöhe über angrenzende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

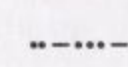
a

Bauweise a – abweichend



Baugrenze

Nachrichtliche Übernahmen



Flur- bzw. Gemarkungsgrenze

1. Aufstellungsbeschluß

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Zweckverbandes Lubminer Heide in ihrer Sitzung vom 19.10.2005 aufgestellt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 (1) LPG M-V beteiligt worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 19.10.2005 durchgeführt worden.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2005 mit der Bitte um Stellungnahme aufgefordert worden.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Die Verbandversammlung hat am 19.10.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

6. Auslegung Entwurf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 14.12.2005 bis 24.01.2006 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen im Amt Lubmin:

Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr Mittwoch: 9.00 - 12.00 Uhr

Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr Freitag: 9.00 - 12.00 Uhr

Im Büro des Zweckverband Lubminer Heide Verwaltungsgebäude II EWN

Montag, Mittwoch, Donnerstag u. Freitag: 08.00-12.00 Uhr

Dienstag 08.00-12.00 und 16.00-18.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

7. Abwägung

Der Zweckverband Lubminer Heide hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

Plangrundlage:

Lubmin Flur I u. Flur 2, Nonnen-dorf Flur 1 ALK Daten des Kataster- und Vermessungsamt Greifswald (Stand Februar 04)  
Freiendorf Flur 1 Vermessungsbüro Scholwin (Juni 2000)

Bemerkung:

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind Bestandsplänen und Übersichtsplänen der EWN sowie der ZWAB entnommen. Bei erforderlichen Erschließungsarbeiten ist der exakte Verlauf mit dem entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsträger abzustimmen.

8. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 21.05.06 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vom 1.5.2000 vorliegt. Regreßsprünge können nicht abgeleitet werden.  
Greifswald, den 21.05.06 Leiter Katasteramt

9. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.02.06 vom Zweckverband „Lubminer Heide“ als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 02.02.06 vom Zweckverband gebilligt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

10. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.2006 Az.: 61.1 / 09.11 - 010 506 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher

11. Beitrinnsbeschluß

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Ändernden Beschluß der Verbandversammlung vom 02.02.06 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.2006 bestätigt.

Lubmin, den 26.06.06 Der Verbandsvorsteher