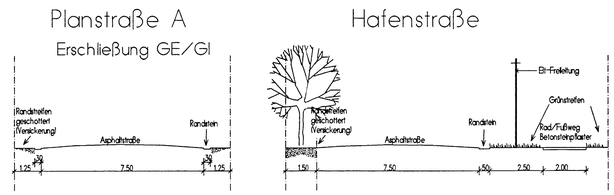
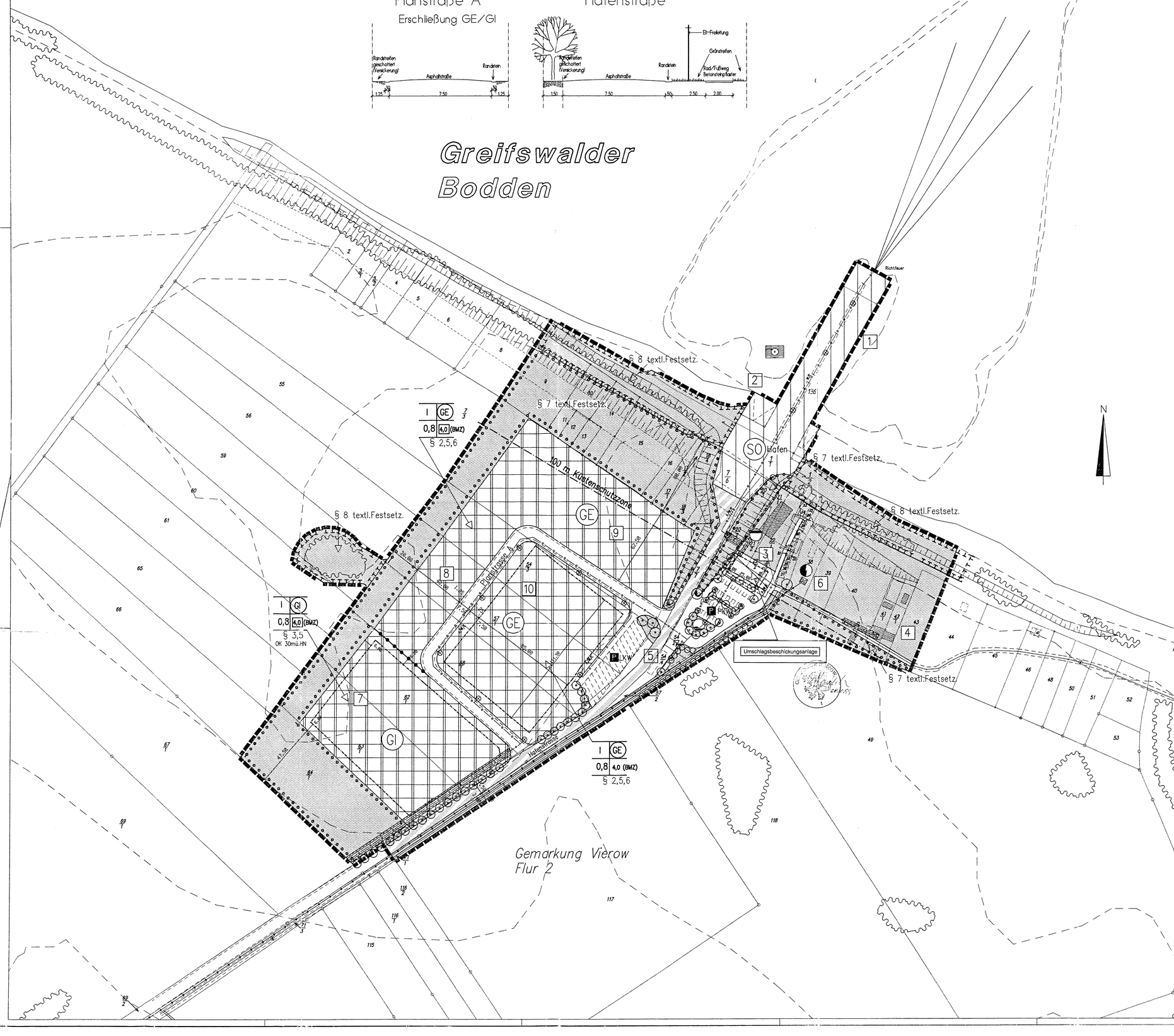
Planzeichnung (Teil A)

Detail: Straßenprofile M 1 : 100





HAFEN VIEROW

Bebauungsplan Nr.2 ◦ Gemeinde Brünzow

Verfahrensvermerke:

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 17.06.1995. Der ortsübliche Bekanntmachung ist am 04.09.1995 in Brünzow durchgeführt worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 LVG beteiligt worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist durch Vorstellung des Vorhabens in der Bürgerversammlung vom 08.06.1995 durchgeführt worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Brünzow, den ..... Siegel Der Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Auslegung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.09.1995 bis zum 26.10.1995 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Öffnungszeiten - Gemeindebüro Brünzow
Freitag 14.00 - 16.00 Uhr
Öffnungszeiten - Amt Lubmin - Bauabteilung:
Dienstag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Dienstag 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag 13.30 - 16.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist mündlich oder schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.09.1995 in Brünzow durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Planentwurfes
Der katastermäßige Bestand am 08.09.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgte, wenn die rechtsverbindliche Flurkarte, im Maßstab 1:3000 vorliegt, Katastergrundlage Karten nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 15.03.99 Siegel Leiter des
Landkreis Ostvorpommern - Kataster- und Vermessungsamt

Abwägung
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 11.12.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 1.12.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 1.12.1995 gebilligt.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. 61.1/09-01.01.96) unter Auflagen und mit Hinweisen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 (2) und 4 BauGB genehmigt.
Anklam, den 22.03.1996 Siegel Untere Verwaltungsbehörde

Bekanntmachung
Der Rat der Gemeinde ist den mit Verfügung vom 22.03.1996 (Az.: 61.1/09-01.01.96) aufgeführten Auflagen nicht innerhalb einer Frist von 30.10.1996 begegnet, die von der Genehmigung als erfüllt gelten. Die Auflagen sind ortsüblich bekanntgemacht worden.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Satzung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung 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 31.03.99 in der Ostsee-Zeitung 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 (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 39 bis 42 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.03.99 in Kraft getreten.
Brünzow, den 16.03.99 Siegel Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Brünzow, den ..... Siegel Der Bürgermeister

Mängel und Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Brünzow, den ..... Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Für diesen Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung vom 28 April 1993 (BGBl. I. S. 622)
- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466),
- die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
URBAN Planungsgemeinschaft, Dipl.-Ing. Architekt Volker Dietrich
Dürerstraße 12, 17509 Lubmin
Lubmin, den 09.03.99 Planverfasser

Textl. Festsetzungen (Teil B):

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Greifswalder Bodden im Norden, den Buttermühlgraben im Osten, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Westen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)
gemäß § 9 (1 und 4) BauGB und § 86 LBauO-MV

§ 1 Besonderer Nutzungszweck Umschlagbeschickungsanlage
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird der Nutzungszweck des dieses Gebiet nur zulässigen Nutzungszweck "Umschlagbeschickungsanlage" festgesetzt.

§ 2 Zulässige Nutzung in Gewerbegebieten (GE) (§ 8 BauNVO)
Gemäß § 1 (7) 1. BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten folgendermaßen beschränkt:
In den ausgewiesenen Gewerbegebieten wird die Nutzung auf die in § 8 (2) 1. und 4. BauNVO beschriebenen Anlagen beschränkt.

§ 3 Zulässige Nutzung in Industriegebieten (GI) (§ 9 BauNVO)
Gemäß § 1 (7) 1. BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den Industriegebieten folgendermaßen beschränkt:
Im ausgewiesenen Industriegebiet wird die Nutzung auf die in § 9 (2) 1. BauNVO beschriebenen Anlagen beschränkt.

§ 4 Gestalterische Festsetzungen Mischgebiet (§ 86 (1) 1. LBauO)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll die Höhe von 0.30 m über Gelände derjenigen nicht übersteigen.
Die Fassaden werden zu mindestens 10 m farbig behandelter Holzschalung ausgeführt. Für die verbleibenden Flächen wird eine Gestaltung in hellem Putz oder Verblendmauerwerk. Sichtziegel mit bis rotbraun. Reetgedeckt.
Fenster und grundsätzlich in stehendem Format ausführen. Scheiben über 1 qm Fläche sind durch Sprossen zu gliedern.
Die Dachneigung beträgt zwischen 15 und 45 Grad.

§ 5 Gestalterische Festsetzungen Gewerbe- u. Industriegebiete (§ 86 (1) 1. LBauO)
Bei Bauwerken mit Wänden über 12.00 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8.00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden kann eine max. 12.50 m bei Betriebsgebäuden einzuräumen. Die Farbgebung ist der in § 4 werk. Festsetzt. beschriebenen anzugleichen.
Die Dachneigung beträgt zwischen 01 und 30 Grad.

Sonstige Festsetzungen

§ 6 Eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindung
Freiflächen auf den entsprechend bezeichneten Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Sie dürfen Grundstücksaustrittsbrüchen, die in Form einer Hecke erstellt werden, nur aus orts-landschaftsbildlichen Laubgehölzen bestehen. Gehölzanpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sollen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen bestehen.

Die uneingeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:
1. Grünstreifen - dieser ist mit einheimischen, standortgerechten laubwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar je 5 qm 1 Strauch und mindestens 1 Baum je 100 qm. Eine unbefestigte Regelfüllung innerhalb des Gehölzstreifens ist zulässig.
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum - Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubwerfender Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 8 m.
3. Hecken und Feldmanglehöfze - sie sind zu pflegen und zu erhalten bzw. gegebenenfalls standortgerecht zu erneuern.

GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit:

uneingeschränkter Pflanzbindung
1. Grünstreifen - Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche (Sorbus), Wildapfel (Malus), Wildbirne (Pyrus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Ulme (Ulmus), Weide (Salix), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus), Sanddorn (Hippophae), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), gemeiner Schneeball (Viburnum), Hartriegel (Cornus mas und Cornus sanguinea).
2. raumbildendes Grün - Linde (Tilia), Ahorn (Acer), Kastanie (Aesculus)

eingeschränkter Pflanzbindung
3. Hecken zur Grundstücksaustrennung - Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum)

§ 7 Flächen mit Bindungen f. Bepflanzung u. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflz. (§ 9 (1) 25b. BauGB)
1. Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen und werden daher entsprechend ausgewiesen. Die versiegelbaren Grünflächen (Gemeinhalten generell eine Kompensationsfunktion. Die Anzahl der Grünflächen erfolgt mit einer standortgerechten Wildsortenmischung. Die Begrünung erfolgt mit gebietsfremder Saatgutmischung. Der Pflege ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr zu beginnen. Die Mahd mit Mähgutbeseitigung erfolgt Anfang bis Mitte Juni (Erstmahd). Das Aufbringen von Nährstoffen ist nicht statthaft.
2. Die Anpflanzung von Gehölzen ist in Pflanzbindung gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Arten zu ausführen und zwar je 5 qm 1 Strauch und mindestens 1 Baum je 100 qm. Zur Schaffung einer räumlich wirksamen Randbepflanzung und zur Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung vorzunehmen. Dabei beträgt das Verhältnis Baum zu Strauch 30:70. Die Bäume sind in Baumgruppen abwechselnd in Strauchpflanzungen einzubinden. Die Sträucher sind als Mischbepflanzung anzuordnen. Gepflanzt werden 1 Strauch pro m².
3. Aufwuchsfläge - die in den Punkten 1 und 2 genannten Festlegungen sind über eine dreijährige Aufwuchsfolge zu sichern.

§ 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)
Diese Flächen dienen als Ausgleichsflächen und werden daher entsprechend ausgewiesen.
1. Küstenstreifen - Vorrang hat hier der Erhalt und die Entwicklung der ortstypischen Steilküste im Strandbereich, Abbruchkante und Windschutzpflanzung am Abbruchrand. Von März bis September dürfen die Flächen wegen der Brutzeit der Seevögel nicht betreten oder anderweitig beeinflußt werden.
2. Soll - Die vorhandenen Gehölze sollen in ihrer Ursprünglichkeit bewahrt und in ihrer Zusammensetzung erhalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Baulliche Anlagen an Bundeswasserstraßen
Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich. Der strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund rechtzeitig zu beantragen.
Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

§ 10 Bodenfunde der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (GdM Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) der zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

§ 11 Leitungsrechte
Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen (unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen) sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und technischen Regelwerke von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

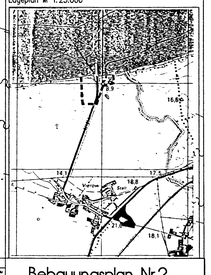
Legende Planzeichen:

- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiete § 9 BauNVO
- SO — sonstige Sondergebiete - Hafengebiete § 11 (2) 8 BauNVO
- 1 — Geschoßzahl § 16 (2) 3 Bau NVO
- 2 — Nutzung § 6 (2) 8 BauNVO
- 3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- 4 — Geschoßzahl (GFZ) o. Baumassenzahl (BMZ) § 20 BauNVO
- 5 — Textliche Festsetzungen
- Hauptverkehrsweg § 5 (2) 3 BauGB
- P — Öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsflächen, öffentl. gewidmet § 9 (1) 11 BauGB
- Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB
- Abwasser § 9 (1) 12 BauGB
- Wasser § 9 (1) 12 BauGB
- Straßenbeleuchtung
- E — Elektrovorsorgeleitung (oberirdisch) § 9 (1) 13 BauGB
- E/A/W — Elektrovorsorgeleitung (unterirdisch) Abwasserleitung (unterirdisch) Wasservorsorgeleitung (unterirdisch) § 9 (1) 13 BauGB
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Flächen m. Bindung f. Bepflanzung u. f. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
- Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
- Anzupflanzende Bäume
- Baugrenze § 9 Abs1 Nr.2BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- Leitungsrecht zugunst. d. Versorgungsträger § 9 Abs1 Nr.21 und Abs6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o. der Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Bestand Großgrün (Hecken, Büsche, Bäume) § 9 (1) BauGB
- Wasserfläche bes. Zweckbest.- Hafen § 9 (1) 6 u. (6) BauGB
- Umschlagbeschickungsanlage — Umschlagsbeschickungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Legende Nutzungen:

1. Pieranlage Hafen Beetland
2. Slipanlage Beetland
3. Hafenneetens/Büros/WC (neu)
4. Recyclingbeteb Beetland
5. LKW-Waage mit Büroconteiner
6. Umspannstation
7. Lagerfläche
8. Schüttgutlager
9. Schüttgutlager befestigt
10. Überdachte Lagerflächen/Lagerhallen

Lageplan M 1:25.000



1	05.06.99	KK	Überarbeitung Vorweiter Kontaktstelle
A	31.03.96	BH	BPL. Rechtsgrundlagen/Verfahrensvermerke/Textliche Festsetzungen (Teil B) geändert und ergänzt
B	10.10.96	TD	Kontaktstelle Textsetzungsvorlage
F	22.07.96	TD	Abgrenzung M, Planzeichnung
E	10.07.96	TD	Kontaktstelle: Planzeichnung
D	02.07.96	TD	Überarbeitung TPC-Plan: aus B-Plan, M5, M3, Gleichbehandlung
C	30.04.96	BH	Bearbeitungsstand
B	07.04.96	TD	Bearbeitungsstand
A	30.03.96	TD	Ausgleichsflächen, textlic. Festsetzungen, allg. Korrektur
Index	Datum	Gezeichnet	Änderungen

Bebauungsplan Nr.2
Hafen Vierow
Gemeinde Brünzow
Allee 2 • D 5079 Brünzow

Plan-Inhalt: Planfassung

Projekt	Plan-Nr.	Maßstab
SP03993	11	M 1 : 1000

Datum	Bearbeitungsformat	Bearbeiter
22.10.96	DIN A0	GH

0 10 20 50

U·R·B·A·N
STADTPLANUNG·DORFERNEUERUNG·LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARGE-PLANUNGSGRUPPE
APFELWEG 5 c/o G. HILGERS.....17489 GREIFSWALD
TELEFON.....03834/82 99 80
TELEFAX.....03834/82 99 91