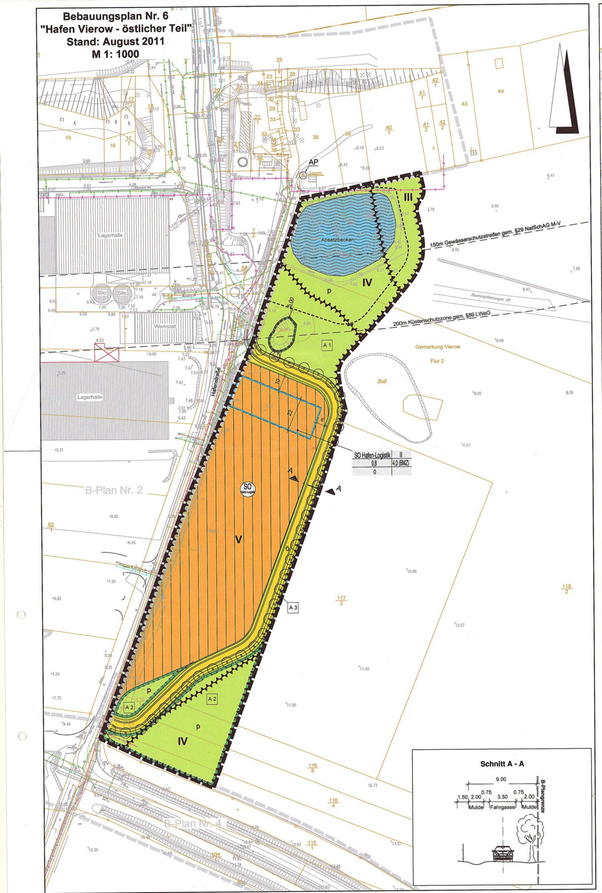
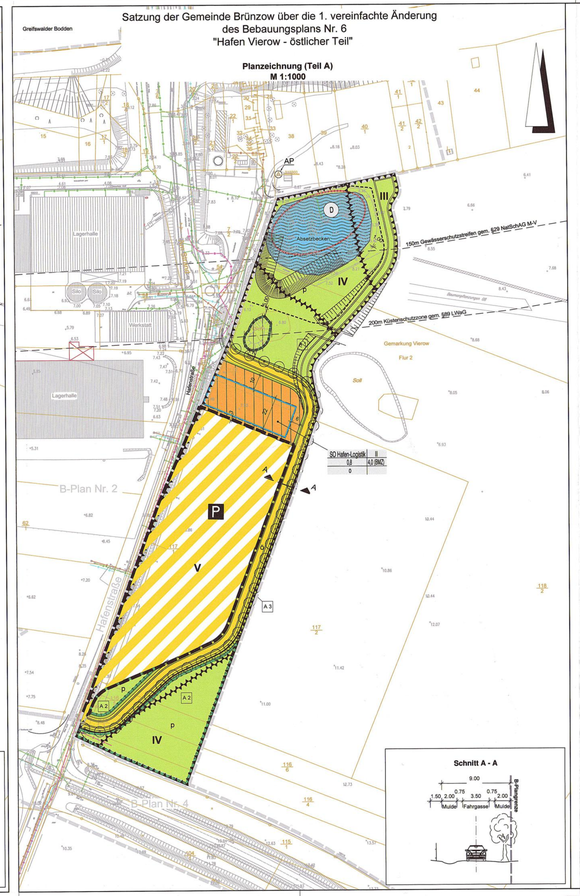
Bebauungsplan Nr. 6
"Hafen Vierow - östlicher Teil"
Stand: August 2011
M 1: 1000



Satzung der Gemeinde Brünzow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
"Hafen Vierow - östlicher Teil"

Planzeichnung (Teil A)
M 1:1000



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) hier: Hafen-Logistik

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BMZ	Baumassenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

X — P — öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

p — privat

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.10, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25. Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

X — D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Nutzungsregelungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

III — Lärmpegelbereich für die Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A2 — Ausgleichmaßnahme mit entsprechender Nummer

II. Planzeichen ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6

III. Bestandsunterlagen

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

4,5 + — Höhepunkte mit Höhenangabe über HN

vorhandene Straße

IV. Nachrichtliche Übernahme

RW — Regenwasserleitung

SW — Schmutzwasserleitung

TW — Trinkwasserleitung

Telekom — Telekom

V. Sonstige Planzeichnung

AP — Aufnahmepunkt Katasteramt (AP)

X — Änderung der Planzeichnung/Eintragung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

I. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Nutzung in dem Sondergebiet(SO) "Hafen-Logistik" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.
In dem festgesetzten Sondergebiet "Hafen-Logistik" sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Hafens dienen. Dazu gehören:
- Hafenspezifische Anlagen wie Verlade- und Transporteinrichtungen, Warenabnahmestellen und zugehörige Straßenverkehrsflächen
- Verwaltungs- und Logistikgebäude
- Unterbringung von Stellplätzen

Nicht zulässig sind
1. Einzelhandelsbetriebe
2. Tankstellen
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind
1. Anlage für sportliche Zwecke

II. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §17 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.

Traufseite § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB
Die Traufseite der Gebäude darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 7,60 nicht überschreiten. Für eventuell notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine, Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä. kann im Plangebiet ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden.

III. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

IV. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleinlerhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 19 werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen.

V. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG).
Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden ein Teil der Ausgleichsflächen innerhalb der Eingriffsfläche wie folgt festgesetzt:
(A 1) Anlagen von Grünflächen: Es ist eine 2x jährliche Mahd durchzuführen.
(A 2) Anlage von Gehölzflächen: Die Flächen sind zu ca. 60 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen.
Die Zwischenflächen sind zunächst 1 x jährlich zu mähen; nach 3 Jahren in einem Abstand von ca. 5 Jahren zu entkusseln.
Es sind Sträucher folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Weißdorn	Crataegus monogyna	2xv 80-100
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2xv 80-100
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	2xv 80-100
Schlehe	Prunus spinosa	2xv 80-100
Hundsrose	Rosa canina	2xv 80-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	2xv 80-100
Ohrweide	Salix aurita	2xv 80-100
Salweide	Salix caprea	2xv 80-100

(A 3) Anlage einer Baumreihe: Zur Leitfunktion, die insbesondere der Fauna dient, ist entlang des Wirtschaftsweges und zu den nördlich liegenden Gebäuden eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen anzulegen.

(E1) Schaffung von Sukzessionsflächen auf Ackerland: Als Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen auf einer Gesamtfläche von rd.0,75 ha auf dem Teilflurstück 49 (außerhalb des B-Plangebiets) vorzusehen.

Maßnahmen des Artenschutzes
- Es sind Bauzeitenbeschränkungen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusehen, welche eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindern.
- Die Bauzeitfremdung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung von Verletzungen an Brutvögeln) im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen.
- Auf dem Flurstück Nr. 49 wird zur Verbesserung der Lebensraumstruktur für Amphibien ein rund 1.000 m² großes Feldgebiet mit Steinschüttung angelegt. Als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme (CEF) ist diese Pflanzung vor der Bauausführung zu realisieren.

VI. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten (gem. 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a abs. 3 und § 135a bis 135c BauGB)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsverwaltung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

VII. Immissionsschutz
1. Im festgesetzten Sondergebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die folgende Emissionskontingent nicht überschreiten:
   SO Tag/Nacht: 70 / 60 dB(A)/m²
   Die Tagszeit beginnt sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
2. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen.
3. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
4. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
5. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
6. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V

1. Die Außenwände der Gebäude sind in den Materialien Ziegel- oder Putzmauerwerk sowie Sichtbeton zu verkleiden. Kombinationen aus Stahl, Glas und Holz sind oberflächlich zulässig. Grelle Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.
2. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig.
3. Bei Bauwerken ohne bauliche Gliederung der Wände, sind diese im Abstand von 10 m vertikal zu gliedern. Empfohlen werden begrünte Rankgerüste.
4. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe an Gebäude angebracht werden. Flächenhafte Leuchtelemente und bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.
5. Ordnungswidrigkeiten
   Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den, in den Punkten 1 bis 4 getroffenen (gestalterischen) Vorschriften zuwiderhandelt.
   Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Bauliche Anlagen an Bundeswasserstraßen
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3301 und 3302/3303) 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 einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aber Art wieder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, dem Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder ähnlies irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in Bebauungsplan, die von der Wasserstraße auch sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahmen vorzulegen. keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

2. Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Denkmalschutzgesetz (Gesetz GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.1993, Seite 975 ff GVOBl. M-V 2006, S. 194 vom 23.5.2006) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie 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 vertindlich 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).

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

4. Belange des Schallschutzes
Zum Bebauungsplan wurd ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die darin enthaltenen Detailaussagung sind bei der Umsetzung der im Punkt VII textlichen Festsetzungen zu beachten.

Verfahrensvermerke
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Aufgrund des § 10.1.Vr. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der Gemeindeordnung (GO) nach Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in der nach § 9 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brünzow vom 03.09.2016 folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für den Gebiet "Hafen Vierow - östlicher Teil"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Hafen Vierow - östlicher Teil" aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.07.16. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck ortsüblich per Aushang am 19.05.16 erfolgt.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LRG M-V beteiligt worden.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

3. Die Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlichen Belange wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m § 13 BauGB abgesehen.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.07.16 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.16 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung haben in der Zeit vom 07.09.16 bis einschließlich 07.07.16 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

   Di 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
   Mi 9.00 bis 12.00 Uhr
   Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
   Fr 9.00 bis 12.00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.09.16 im Schaukasten ortsüblich per Aushang bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.11.2016 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Anklam, den 21.10.2016 Katasteramt - Vermessungsamt für den Landkreis Vorpommern-Greifswald

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.16 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Brünzow, den 01.11.2016 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates Vorpommern-Greifswald vom 20.01.2016, Az.: 03.511-16.10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Brünzow, den 06.12.2016 Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Brünzow, den 06.12.2016 Der Bürgermeister

11. Die erteilte Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Hafen Vierow -östlicher Teil" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.12.2016 ortsüblich per Aushang bekanntgemacht worden.

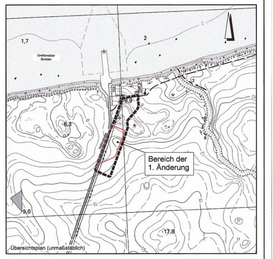
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

    Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, ist mit Ablauf des 09.12.2016 in Kraft getreten.

    Brünzow, den 06.12.2016 Der Bürgermeister

Gemeinde Brünzow
Amt Lubmin

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Hafen Vierow - östlicher Teil"



Stand : August 2016

Planbearbeitung:
INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon:03834/8555-0 Fax:03834/2455-05

I:\0 M:\Projekt\Brünzow\210022\Pnerw\Satzung_160701.dwg