

1. Änderung
Planungsstand Dezember 2008
geänderte Planzeichnung Teil A



SATZUNG über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91/02 a Baufelder A bis C "Gewerbegebiet Brenz" der Gemeinde Brenz nach § 1 Abs.8 in Verbindung mit den §§ 3 und 4 (BauGB)

SATZUNG
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91/02 a
"Gewerbegebiet Brenz"
der Gemeinde Brenz nach § 1 Abs.8 in Verbindung
mit den §§ 3 und 4 (BauGB)

Gebiet: Das Baugebiet "Gewerbegebiet Brenz" wird begrenzt:
im NORDEN durch Grund und Boden der Brenzer Kern im
WESTEN durch den Teilbereich
im SÜDEN durch die Bundesstraße B 191

Aufgrund des § 1 Absatz 8 sowie §§ 3 und 4 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Brenz vom 17.02.09 folgende S a t z u n g über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Brenz" bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Planzeichenerklärung

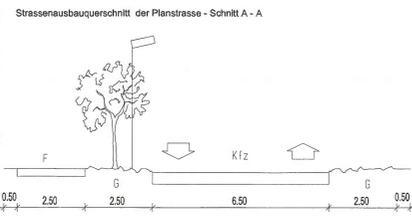
- Festsetzungen**
- Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bauzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNBV)
 - Planstraße Neu (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNBV)
 - Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNBV)
 - Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNBV)
 - ebenerdige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNBV)
 - Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
- Abwasseranlage (Mehrfachlagewasserentwässerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Pumphaus
 - Löschwasserentnahmestelle
 - Gestaltung
 - Triefstation
- Nachrichtliche Übernahme**
- Gewässer II. Ordnung
 - Bundesstraße B 191 und Landesstraße L 081

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Brenz vom 31.07.07. Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 17.12.07 bis 28.12.07 gemäß der Hauptverfügung der Gemeinde.
2. Die von der Planung der 1. Änderung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Absatz 3 BauGB mit Schreiben vom 07.12.07 zur Abgabe einer Stellungnahme schriftlich worden.
3. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigsten Behördenabstimmung nach § 4 Absatz 1 öffentlich abgehört. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Im Rahmen der Abwägung wurde das Ergebnis nach § 3 und 4 BauGB gewichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.08/21.10.08 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der für den Bereich der Änderung gültigen Begründung für die Innenentwicklung der Städte vom 22.09.08 bis 22.09.08 im 11.08.08 bis 12.08.08 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB im Amt Neustadt-Glewe (Bauamt) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, versehen. Denweilern wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen zum der Beschlussfassung zum Bauzonenplan unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB geltenden werden von der öffentlichen Auslegung unberührt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.08.08 bis 21.08.08 vom 24.10.08 bis 10.11.08 gemäß der Hinweissetzung der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der für die Änderung erforderliche Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.09.08 bis 22.09.08 im 11.08.08 bis 12.08.08 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB im Amt Neustadt-Glewe (Bauamt) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, versehen. Denweilern wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen zum der Beschlussfassung zum Bauzonenplan unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung sind unzulässig, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB geltenden werden von der öffentlichen Auslegung unberührt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 04.08.08 bis 21.08.08 vom 24.10.08 bis 10.11.08 gemäß der Hinweissetzung der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
6. Der letztmögliche Bestand am 13.01.2009 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der Lagerfähigkeit der Grenzpunkte gilt die Vorbedingung, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
7. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingehenden Stellungnahmen am 21.10.08/22.09.08 gegenseitig, untereinander abzuwägen und den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 17.02.09 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung für den geänderten Teil der Planung wurde geteilt.
9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgestellt.
10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung, sowie die Stelle bei der die Satzung mit Ablauf des Dienststundens von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist vom 23.02.09 bis 04.04.09 öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verkündung von Vorschriften, sowie auf die Rechtsfragen (§§ 214 und 216 BauGB, sowie § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Befreiung und Entschon von Einzelbesitzungsansprüchen (§ 44 BauGB) hinzuwirken zu sein.
11. Die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 5 Absatz 4 Satz 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Rechtsgrundlagen

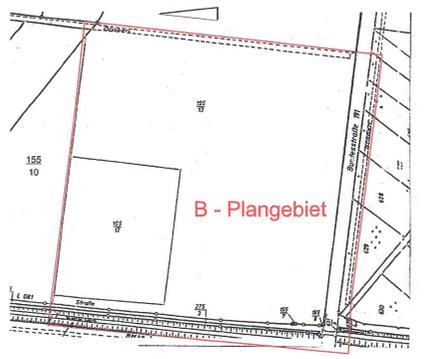
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bauzonenverordnung (BauZV), Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohneland (Investition- und Wohnlandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 88)



Text (Teil B)

- Unserliche Sätze sind die aufgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNBV wird festgesetzt, dass Vergnügungsgaststätten, Restaurants, Diskotheken und Spielhallen, sowie Verkaufsstellen innerhalb des Bebauungsgebietes unzulässig sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes sind auch Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung, Haushaltswaren und Lebensmittel auszuscheiden. Zulässig sind Versandhandelsbetriebe.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Im gesamten Bereich der Baufelder A bis C beträgt die Traufhöhe maximal 12,00 Meter.
 - 2.2. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Planstraße (unterer Bauzonenrand) und dem äußeren Schwellenrand von Außenwand und Dachbau (oberer Bauzonenrand).
 - 2.3. Die Fußbodenoberkante für das im Gewerbegebiet zu errichtende Gebäude wird mit 34,00 m ü. NN festgesetzt.
 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1. Der Abstand der streifenförmigen (von der Planstraße) Bauzone wird mit 5,00 m festgesetzt, soweit er in der Planzeichnung festlich nicht anders festgesetzt wurde (z.B. im Kurven- und Wendebereich). In diesen Bereichen sind keine weiteren Anlagen zulässig, mit Ausnahme von vorübergehenden Tassen für Verkaufszwecke, wenn diese auf demselben Flächen nicht möglich ist.
 - 3.2. In der abzuweisenden Bauweise sind im Gewerbegebiet bauliche Anlagen bis zu einer Gesamtlänge von 100,00 m zulässig.
 4. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die Punkte 4.1 bis 4.7 der Ursprungsplanung entfallen.
 - 4.0. Gemäß der Einzel- und Ausgleichsplanung und Pkt 3 des Umweltberichtes sind zur Minimierung und Ausgleich folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - 4.1. Im Plangebiet: Mindestanzahl an Bäumen: 1 - 1,5 pro Grundstück (Gründungsplanung) Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass der Abstand der streifenförmigen Bauzonen (siehe Pkt 3.1 Text Teil B) der Straßenbauzone mindestens 5,00 m betragen und zur Ausweisung von Grundstücksflächen zu betonen ist. Die Streifenflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Grundstücksflächen und -zonen sind zusätzlich mit standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen. Die etwa mittels durch das gesamte Gewerbegebiet verlaufende zentrale Entwässerungsrinne auf der einen Seite des Gebietes, bestehend aus der Planung, besteht mit der Rücksichtnahme, um eine lockere Befahrung zu ermöglichen, wird die Anpflanzung mit Lücken unterschiedlicher Größe gestattet. Umherüber dem Graben sind Schwarzstiele zu pflanzen, die dem die Planung von Enten, Entenjungvögeln und weiteren Arten überlassen. Zur Vermeidung des typischen Landschaftsbildes wird eine Sichtbegrenzung im Längsprofil des "Tiefenbereiches" als Zäunung aus heimischen standortgerechten Gehäusen gefordert. Die Maßnahmen für die öffentlichen Grünflächen haben eine Gesamtlänge von 0,68 ha.
 5. Immissionschutz
 - In den nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNBV im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässige zulässige Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebskräfte dürfen Schlafräume und Kinderzimmer nur zu den von der angrenzenden Autobahn A 24 und der Bundesstraße B 191 abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

Flurkartenauszug
Gemarkung: Brenz
Flur 1 und Flur 2



Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes (siehe Umweltbericht Karte 3)



SATZUNGSEXEMPLAR