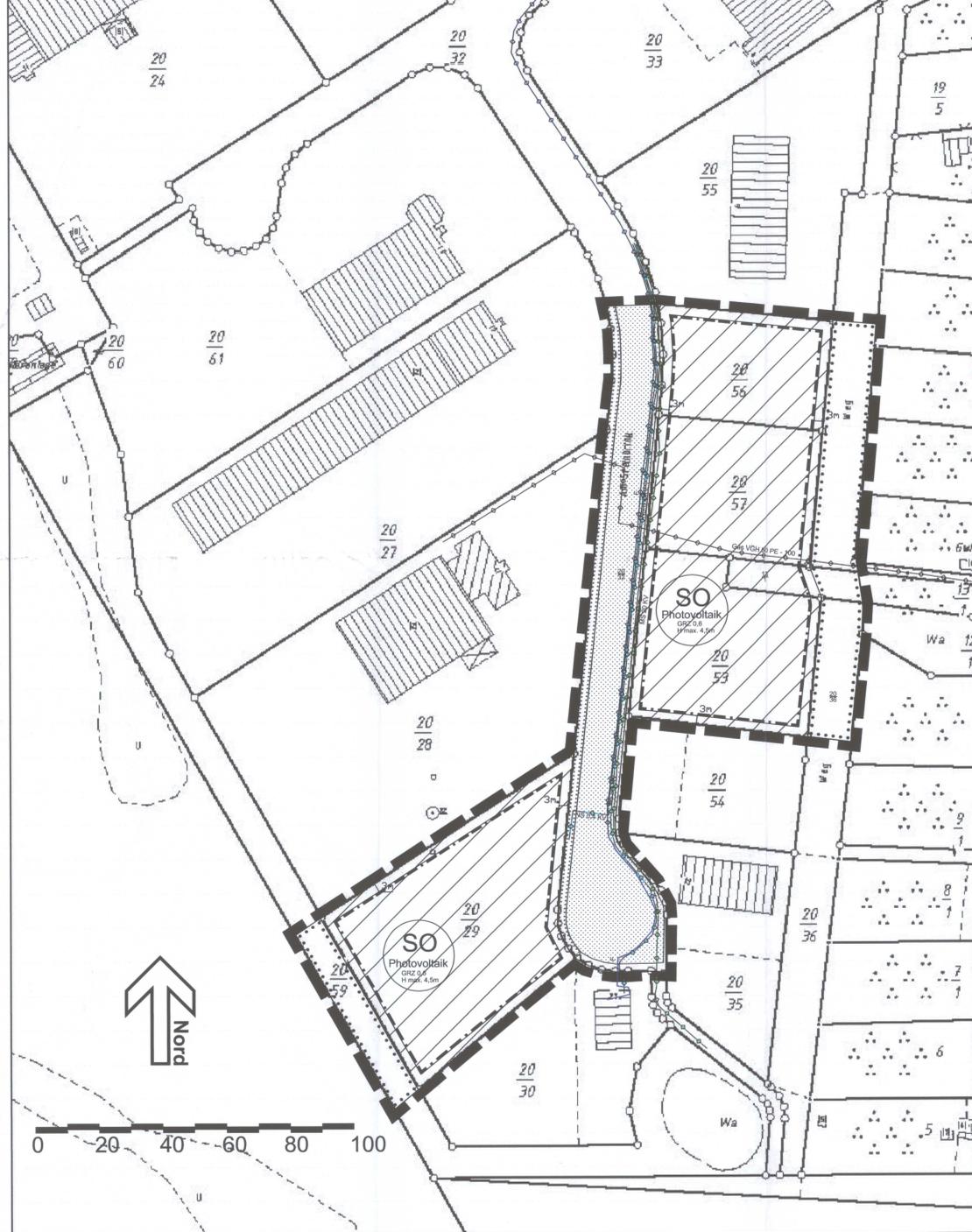


# SATZUNG DER GEMEINDE GROSS WOKERN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 GEWERBEGEBIET NEU WOKERN "AM STEINBRINK" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr. 2130-9) zuletzt geändert vom 12.07.2010 GVOBl. Nr. 13 vom 28.07.2010 S. 366 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Wokern vom 23. Mai 2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neu Wokern "Am Steinbrink" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text-Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) Planbereich: Flur 1 Gemarkung Groß Wokern, Flurstücke/ Teilflächen 20/56, 20/57, 20/53, 20/29



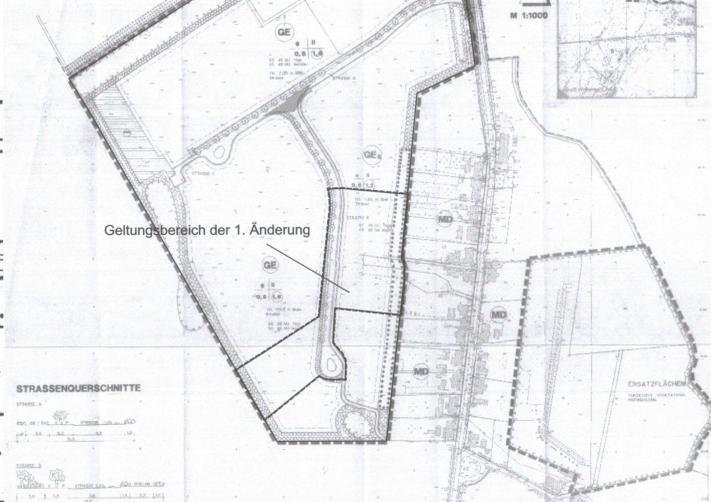
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613), in der derzeit gültigen Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 687)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S.102), zuletzt geändert vom 12.7.2010 GVOBl. Nr. 13 v. 28.07.2010 S. 366.

Kopie des seit dem 08.02.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes

## SATZUNG DER GEMEINDE GROSS WOKERN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEWERBEGEBIET NEU WOKERN "AM STEINBRINK"

1. ÄNDERUNG VOM 27.04.1992



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - SO** Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen § 11 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche; maßgebend ist die Grundstücksfläche, die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO) § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
  - H 4,5m** maximale Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - Baugrenze § 23 BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - ▨** Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB
  - ▤** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - ▭** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 § 9 Abs.7 BauGB
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - Flurstücksgrenze
  - 51/1** Flurstücksnummer
  - ▨** Bestandsgebäude
  - ↔** Bemessung in m
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - F** Fernmedienleitung der Deutschen Telekom AG
  - NS** Niederspannungsleitung der E.ON edis AG
  - MS** Mittelspannungsleitung der E.ON edis AG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
  - Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 BauNVO:
    - Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien, hier: der Solarenergie dienen.
    - mit der Nutzung der Solarenergie verbundenen Nebenanlagen (z.B. Zäune, Wege, Wechselrichterstationen, Nebengebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen).
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-19 BauNVO
- 1.2.1 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
  - Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der versiegelten Fläche die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Photovoltaik liegt.

**PRÄAMBEL**

**ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**VERFAHRENSVERMERKE**

## 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Im gesamten Plangebiet ist als maximale Höhe der baulichen Anlagen 4,50 m, gemessen als senkrecht Maß von Oberkante - Mitte der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen natürlichen Geländehöhe, zulässig.

## 2. Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das Verlegen von Erdkabel ist innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche zulässig.

## 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Nebenanlagen als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen. Das Grünland ist durch Schafe zu beweidet oder ist ein- bis zweimal im Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Herbiziden ist zu verzichten.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15.3. bis 15.7.) durchgeführt werden.

## 4. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO-M-V

- Einfriedungen der Grundstücke, abweichende Maße der Abstandsflächen § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBauO M-V**
  - Zum Schutz der im Satzungsgebiet zulässigerweise errichteten Freiflächen-PV-Anlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes entlang der Grenze der Sondergebiete zulässig.
    - In den Bereichen, in denen der Zaun entlang einer Flurstücksgrenze verläuft, wird die Abstandsflächentiefe auf 0,00 m festgesetzt.
    - Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
    - Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist der Sicherheitszaun mit einer Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm auszuführen.

## 4.2 Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.
- Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 und 4.1.4 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 04.04.2011 beteiligt worden.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Die Gemeindevertretung Groß Wokern hat am 15.11.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 13. April bis zum 16. Mai 2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02. April ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Der katastermäßige Bestand am 26.10.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Güstrow, 6.6.2011 Unterschrift Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23. Mai 2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23. Mai 2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Mai 2011 gebilligt.  
Teterow, 7.06.11 Amtsvorsteher
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Groß Wokern, 19.09.2011 Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.09.2011 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 215) zuletzt geändert am 14.09.2004 (GVOBl. M-V S. 9) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.09.2011 in Kraft getreten.  
Teterow, 19.09.2011 Amtsvorsteher

## KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem Katasterkartenwerk Landkreis Güstrow Gemarkung Groß Wokern Flur 1 Maßstab 1: 1000. Zur Vervielfältigung freigegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow, Genehmigung Nr.: 19 / 2010 vom 26.10.2010 für die 1. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Neu Wokern "Am Steinbrink".

## GEMEINDE GROSS WOKERN LANDKREIS GÜSTROW

### Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neu Wokern "Am Steinbrink"

<b>AUFTRAGGEBER:</b> Gemeinde Groß Wokern über Amt Mecklenburgische Schweiz Von-Pentz-Allee 7 17166 Teterow	<b>AUFTRAGNEHMER:</b> A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 - 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 561020 - Fax: (0395) 5610215
Maßstab: 1: 1.000	Architekt: Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann
Phase: SATZUNG	Datum: MAI-2011
Projektnummer / Pfad: 2010B093/DWG/SATZUNG-5-11.DWG	