SATZUNG DER GEMEINDE LINDHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.7,
für den Bereich "Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck 'Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 13.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am 21.12.2018 erfolgt.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

2. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ und durch Veröffentlichung im Internet (www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am _____ .

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden..

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

8. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (www.recknitz-trebeltal.de/seite/355752/bebauungspläne.html) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lindholz, _____ _____
   Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Sanitz, _____

    Dipl.-Ing. Stefan Reiche
    ÖbVI
    Rostocker Straße 27a
    18190 Sanitz

11. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

    Lindholz, _____ _____
    Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

    Lindholz, _____ _____
    Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

    Lindholz, _____ _____
    Der Bürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.7 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 durch Veröffentlichung im „Recknitz - Trebeltal - Kurier" am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan Nr.7 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Lindholz, _____ _____
    Der Bürgermeister

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Feldhecke auf dem Flurstück 18/2 der Flur 2
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Bundesautobahn A20
- im Westen durch die Landesstraße L23

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I Seite 1728) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V Seite 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Lindholz für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck „Bad Sülze - Tribsees - Gnoien", Ortsteil Böhlendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rostocker Straße 27a
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

vom: 31. Januar 2019

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p — Grünfläche, privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB V — Lärmpegelbereich V (entspricht einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaß (erf. R`w,res) von 45 dB)

Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

18/3 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)

Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)

zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze

Nutzungsgrenze

Überhaken

Straße, vorhanden

Baum, vorhanden

Abnehmen von Bäumen

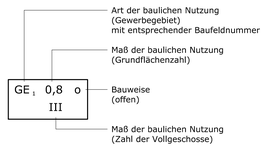
Waldfläche / Kleingehölze, Grenze

5,0 — Bemaßung in m

Leitplanken

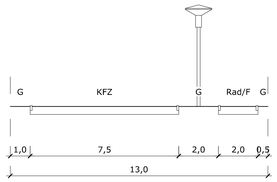
Teil A: Planzeichnung - M 1:500

Erklärung der Nutzungsschablone:



Regelprofil - M 1:100

Legende: G Grünfläche, Rad Radweg, KFZ Kraftfahrzeuge, F Fußweg



Schnitt A - A
Planstraße A

9. Bepflanzung — § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen.
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Bad Sülze eingesehen werden.
Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	4 %
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Strauch 3- triebig	10 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	6 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	8 %
Pyrus pyraster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	8 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa corymbifera	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa tomentosa	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	10 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	4 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	4 %
	- - - - - - - - - - - - -		- - - - - -
	Stückzahl gesamt		100 %

10. Kompensation — § 9 Abs. 1a BauGB

Im Geltungsbereich sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen zwei standortgerechte heimische Bäume (Berg-Ahorn, lat. Acer pseudoplatanus) in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes" der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 23.898,0.
Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von einem eingerichteten Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Hinweis zu Immissionen

Von den ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Hinweis zum Artenschutz

Für die Artengruppe der Brutvögel wird als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme die Fällung der straßenstehenden Esche im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar festgelegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Für die Entfernung der Vegetation, die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen in Bezug auf § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder es sind die Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zu prüfen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

Zulässig nach § 8 Absatz 2 BauNVO sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe der Gebäude : gilt für Baufeld: 1
- Traufhöhe: 11,00 m - Firsthöhe: 12,00 m

: gilt für Baufeld: 2
- Traufhöhe: 8,00 m - Firsthöhe: 9,00 m

- Höhe als Höchstmaß, Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

3. Garagen, Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

4. Gestaltung der Gebäude — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

4.1 Dächer : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Flach-, Pult- oder Satteldach, ausschließlich Dachbahnen, Dachplatten,
Farbe: RAL 7015, 7016, 7024, 7026
(anthrazit oder farblich entsprechend)

RAL 7032, 7035, 7038, 7040
(hellgrau oder farblich entsprechend)

gilt für alle Baufelder:
0 - 15° Dachneigung - Hauptdach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

4.2 Fassadengestaltung : gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig

5. Einfriedungen — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 2,00 m betragen.

6. Niederschlagswasser — § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

7. Immissionsschutz — § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

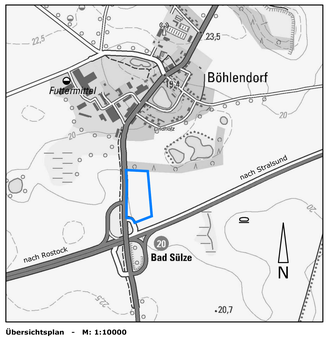
8. Baumschutz — § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.
Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle des Amtes Bad Sülze eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Lindholz

über den Bebauungsplan Nr.7 für den Bereich „Gewerbegebiet Böhlendorf im Drei-Städte-Eck ‚Bad Sülze - Tribsees - Gnoien'", Ortsteil Böhlendorf

Bearbeitungsstand: 27. Februar 2019
geändert: 27. Oktober 2020
geändert: 11. Juni 2021



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LaIV-MV)

Gemeinde Lindholz, Gemarkung Böhlendorf, Flur 2

Flurstück: 18/3 tlws., 26/2 tlws., 26/8 tlws.

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Rosengarten 12
18311 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V • V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • mail: planung@ax-wa.de

WANKE das planungsbüro hoch- und städtebau