Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in der Ortslage Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf

Präambel

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf vom 18.04.2024 folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in der Ortslage Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

TEXT (Teil B) – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO

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

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. — § 8 BauNVO

1.2 Folgende Ausnahme wird zugelassen: — § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Baufeld 1 und 2 mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Baufeld 1 und 2 auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Der örtliche Höhenbezugspunkt wird mit ± 0,00 m festgesetzt.
Die Höhe der baulichen Anlage wird im Baufeld 1 mit maximal 7,0 m Firsthöhe über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird im Baufeld 2 mit maximal 11,0 m Firsthöhe über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,00 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO

4.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

6. Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

6.1 Anpflanzungen unterhalb oder in Nähe von Freileitungen sind unzulässig. Es ist bei Pflanzungen in Nähe von Freileitungen darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3,0 m der ausgewachsenen Baumkrone zum äußeren, maximal ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten wird.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist auf einer Länge von ca. 110 m eine Baumreihe anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

7.2 Für die Neuanpflanzung von Baumreihen mit natürlicher Kronenentwicklung gelten folgende Anforderungen: Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Vorlage eines Pflanzplanes, Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung, dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe, Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag), unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe, Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m, Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung, bei Bedarf Baumscheibe mulchen, Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m, Pflanzqualität: 13 Stück Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb, Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz.

7.3 Folgende Vorgaben sind für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einzuhalten: Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1.- 5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

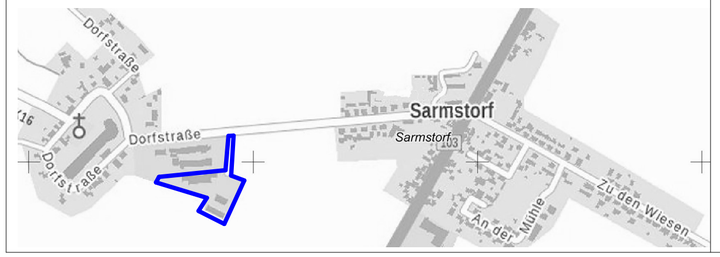
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7. Einfriedung — § 61 LBauO M-V

7.1 Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche sind zulässig.

Übersichtskarte

Quelle: GeoPortal.MV



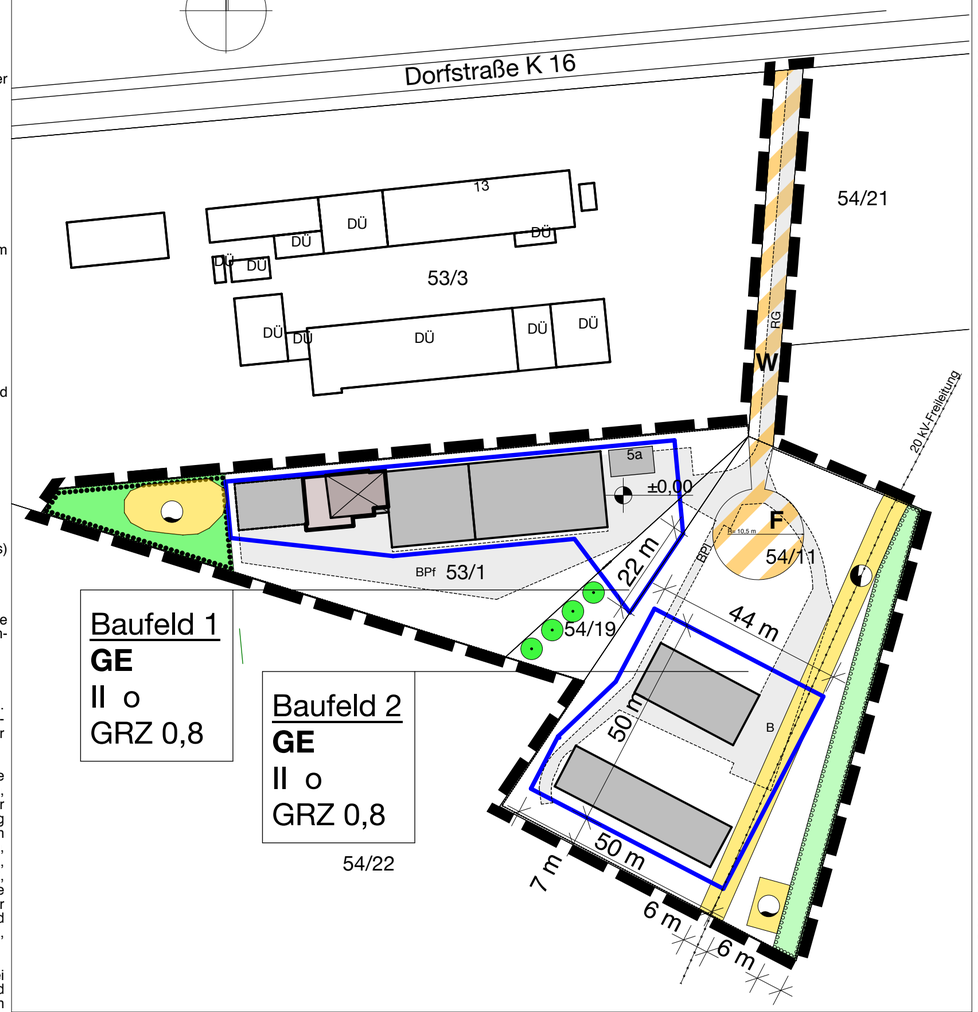
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "GEWERBEGEBIET AM TECHNIKSTÜTZPUNKT" IN DER ORTSLAGE SARMSTORF DER GEMEINDE SARMSTORF

Teil A - PLANZEICHNUNG

M 1: 1000

Planunterlage:
Landkreis Rostock,
Kataster- und Vermessungsamt
Stand: 23.08.2021

Landkreis Rostock, Gemarkung Sarmstorf, Flur 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GRZ 0,8	zulässige Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: W-privater Geh- und Fahrweg, F-Fläche für die Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
±0,00	örtlicher Höhenbezugspunkt	

II KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	vorhandene Flurstücksgrenze
7/4	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	nachrichtliche Übernahme: vorhandene hochbauliche Anlage
	nachrichtliche Übernahme: Gebäude nicht mehr vorhanden
	vorhandene befestigte Flächen B-Beton, RG-Rasengitter, BPf-Betonpflaster, BPl-Betonplatten
	vorhandene Einfriedung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf vom 18.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land (www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am 01.09.2021 erfolgt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 12.05.2022 bis zum 13.06.2022 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.05.2022 im Amtskurier Güstrow-Land, im Internet unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen und auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv/Bauleitplaene/Interaktive_Karte bekanntgemacht worden.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 01.03.2022 beteiligt worden.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

4. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat am 27.04.2023 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2023 bis zum 19.07.2023 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen und auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv/Bauleitplaene/Interaktive_Karte eingestellt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

7. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 14.06.2023 erfolgt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

9. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 18.04.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.04.2024 gebilligt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

10. Die Genehmigung des Bebauungsplans ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

12. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtskurier Güstrow-Land und im Internet unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen und auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter dem Pfad https://bplan.geodaten-mv/Bauleitplaene/Interaktive_Karte bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

Sarmstorf, den — Die Bürgermeisterin — (Siegel)

Gemeinde Sarmstorf

Amt Güstrow-Land

Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet am Technikstützpunkt" in Sarmstorf

Sarmstorf, (Siegel) M. Breitenfeldt, Bürgermeisterin

Planverfasser:
Architektin
Dipl.-Ing. Romy-Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin-metzger.de

Blattgröße: A2

Arbeitsstand: November 2023