

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeindevertretung Kogel hat in der öffentlichen Sitzung am 17.05.09 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ersatzliche Bekräftigung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.09 erfolgt.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 11 Abs. 1 des LPlatM-V beteiligt worden.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.02.09 bis 08.03.09 erfolgt.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 16.06.09 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltföderung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.10.08 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltspezifika gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.09 bis einschließlich 22.02.09 während folgender Zeiten:

Mo	9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
Mi	
Do	9:00 - 12:00 Uhr
Fr	8:30 - 12:00 Uhr

In Zersammlungen öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 17.05.09 die fristgerecht vorgezeichneten Maßnahmen gemäß § 2 Abs. 2 § 3 Abs. 1 und 2 § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.05.09 von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.09 genehmigt und beschlossen.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hohen Verwaltungsbehörde vom 17.05.09 genehmigt und beschlossen.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Bürgermeister der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der hohen Verwaltungsbehörde vom 17.05.09 genehmigt und beschlossen.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hohen Verwaltungsbehörde vom 17.05.09 genehmigt und beschlossen.  
Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stellungnahme der Plan auf der während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Auskunft zu erhalten ist sind am 17.05.09 durch Veröffentlichung in der Bekanntmachung in der Zeit vom 17.05.09 bis einschließlich 22.02.09 während folgender Zeiten:

Mo	9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 18:00 Uhr
Mi	
Do	9:00 - 12:00 Uhr
Fr	8:30 - 12:00 Uhr

In Zersammlungen öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Kogel, 16.06.09  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Kogel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Betriebsenerweiterung KFZ-Service Jakobs"**

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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. 460) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.09 folgende Satzung der Gemeinde Kogel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Betriebsenerweiterung KFZ-Service Jakobs", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

KFZ-Service-Betrieb

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GRZ 0,8  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

teilbefestigte Fahrbahn  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P1 private Grünfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

**ERHALTUNG**

Baum  
Sträucher

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

Gebäudebestand  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Bemaßung  
geplanter Hallenneubau

BF I  
0,8 o

Baufeld  
Geschossigkeit  
Bauweise  
Grundflächenzahl

**Teil B - TEXT**  
In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als "KFZ-Service-Betrieb" festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:  
• Autowerkstatt,  
• PKW- und Kleintransporter-Lackierung,  
• Lagerhallen und Garagen,  
• Stellplätze,  
• Verkauf von KFZ-Ersatzteilen,  
• Büro, sanitäre Einrichtungen und weitere betriebsrelevante Anlagen.
- Bauweise**  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die offene Bauweise, d.h. Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 m sind zulässig. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargebäuden ist einzuhalten. Die Höhe der Halle ist auf 8,0m Firsthöhe begrenzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante Erdgeschossfußboden des bestehenden Baukörpers auf dem Flurstück 108/1.
- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Grünordnung**  
4.1 Die Flächen mit Erhaltungseigentum sind als Baum-/Strauchhecken im Bestand zu erhalten.  
4.2 Die private Grünfläche Nr. 1 ist als Freifläche mit gärtnerischer Nutzung und baulichen Anlagen zur Kleinierhaltung / Erholungsnutzung zu erhalten und welerzueinhalten.  
4.3 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der westlichen Grundstücksgrenze sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes 6 standortgerechte einheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14/10 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Planzliste empfohlen.  
5. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V  
5.1 Werbeanlagen mit bewegten, wechselnden und/oder reflektierenden Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
5.2 Um Reflektionen in die Umgebung auszuschließen sind weiße oder glänzende Außenwandverkleidungen von Gebäuden und Anlagen nicht zulässig.  
Verkleidungen und Farbanstriche sind mit einem Reflexionswert von maximal 15% herzustellen.  
6. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 (1a) BauGB  
Die Flächen und Maßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden den Flächen für das Vorhaben "KFZ-Service Jakobs" auf dem Flurstück 114/4 zugeordnet.  
6.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mittels Ansaat von Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.2.2 eine Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 11 St. Hochstammobst STU 10-12 cm in Reihen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind alle Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste zu verwenden. Die vorhandenen Fichten in der Fläche sind zu roden.  
6.2 Die private Grünfläche Nr. 2 ist mittels Ansaat von Landschaftsrassen mit Kräutern RSM 7.2.2 als Kräutlerwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin sind 9 standortgerechte einheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14/10 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Planzliste empfohlen. Die Pflanzung von Bäumen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche statt in der privaten GF 2 ist statthaft.  
Pflanzliste Bäume  
Qualität Hochstamm 2x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provinztypen  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Betula pendula Sand-Birke  
Sortenliste Obstgehölze  
Äpfel: Allander Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel  
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Quitten: Äpfelquitten, Birnenquitten  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth  
Kirschen: Oktavia, Regina
- Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zulässig, deren Geräusche die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)<sup>m</sup> tags (00.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A)<sup>m</sup> nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Ausfertigung	Original
genehmigungsfähige Planfassung:	08.05.2009
Entwurf:	01.08.2008
Vorentwurf:	01.08.2008
Planungsstand	Datum:

**Satzung der Gemeinde Kogel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Betriebsenerweiterung KFZ-Service Jakobs"**

Kartengrundlage: Auszug aus dem Katasterplan Gemarkung 130877/Kogel Flur 3 Landesvermessungsamt vom 08.10.2007 ergänzt durch Luftbilder und örtliche Begehung im Juni 2008  
Mallstab 1:1000  
Auftraggeber: Stadtamt Kogel, Stadt Kogel  
Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Dreßler  
Bürgermeister: Dr. J. Bruns