SATZUNG DER REUTERSTADT STAVENHAGEN ÜBER DIE

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "GEWERBE- UND SONDERGEBIET REUTEREICHE"

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie gemäß § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen vom .... die folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet Reutereiche" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

alte Planfassung (B-Plan Nr. 1 mit 1. Änderung)

neue Planfassung (4. Änderung)

Plangrundlage: Digitale Katasterdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin vom 18.06.2009

*Geändert aufgrund des katastermäßigen Bestandes vom 14.06.2010

Stavenhagen, den 22.06.2010 Siegel i.V. Mahnke Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- 6 - 48° — Dachneigung
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

6. Hauptversorgungs-/ Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- TW STROM — unterirdisch verlegte Leitung mit näherer Bezeichnung (TW = Trinkwasser, RW = Regenwasser, SW = Schmutzwasser)(Die Leitungen sind nicht lagegenau dargestellt.)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- öffentl. — öffentliche Grünfläche
- privat — private Grünfläche
- 1 — Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- 2 — Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenfläche/Park

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- S — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S = Sichtfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 10,00 — Bemaßung in Meter
- 70/8 — Flurstücksnummer

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Von den für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur dann zugelassen, wenn nachweislich keine Belästigungen für die angrenzenden Mischgebiete und die benachbarten Wohngebiete zu befürchten sind.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden in den Gewerbegebieten auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.4 Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in der Abstandsliste 2007 (Anhang 1) des Erlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass) aufgeführten Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI ausgeschlossen. Dies gilt bei der Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes, bei der Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes nach Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung oder bei Änderung der Nutzungsart eines bestehenden Gewerbebetriebes.

1.5 Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt: Nacht: GEe1 44,5 dB(A), GEe2 43,5 dB(A), GEe3 43,5 dB(A). Tag: GEe1 56,0 dB(A), GEe2 53,0 dB(A), GEe3 57,0 dB(A). Die Tagwerte gelten für die Flurstücke 70/7, 70/109, 71/23, 80/27 und 80/28 nur bei der Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes nach Aufgabe der bisherigen Gewerbenutzung oder bei Änderung der Nutzungsart eines bestehenden Gewerbebetriebes.

1.6 Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 BauNVO).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Straße "An der Schleife" ist die Herstellung von Zufahrten zu den angrenzenden Bauflächen zulässig.

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

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, haben die Ver- und Entsorgungsträger die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit max. 0,60 m über OK Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt.

7.2 Die Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten wird mit max. 12,00 m und in den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten mit max. 15,00 m über OK Fahrbahnachse der vor dem Gebäude vorbeiführenden Straße festgesetzt.

7.3 Für die Dacheindeckung der Wohngebäude in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur unglasierte Farbtöne mit der Bezeichnung RAL 3000 bis 3011 (rot/rotbraun bis schwarzrot) zulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

7.4 Das Anbringen und Aufstellen von Parabolantennen (Satellitenschüsseln) für den Satellitenempfang auf den privaten Grundstücken ist nur in der Form zulässig, dass diese nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

Hinweise
Für Bodendenkmale, die bei Bauarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Reuterstadt Stavenhagen am 21.02.2009 erfolgt.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 11.11.2009 über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß der Stellungnahme vom 07.12.2009 nicht entgegen.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung ~~und Erörterung~~ des Vorentwurfs des Planes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung, am .... durchgeführt. Außerdem wurde der Vorentwurf vom 28.09.09 bis 09.10.09 im Bauamt der Reuterstadt Stavenhagen öffentlich ausgelegt.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 10.12.2009 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

6. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 01.02.10 bis zum 04.03.10 während folgender Zeiten
- montags 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr,
- mittwochs 08.00 bis 12.00 Uhr,
- donnerstags 08.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- freitags 08.00 bis 12.00 Uhr

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, ortsüblich im Amtsblatt der Reuterstadt Stavenhagen bekannt gemacht worden.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.01.10 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 aufgefordert worden.

Stavenhagen, den 08.06.2010 .... (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:............. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 28.06.2010 .... (Lkrs. Demmin, Kataster- u. Vermessungsamt)

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 27.05.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 10.06.2010 mitgeteilt.

Stavenhagen, den 29.06.2010 i.V. .... (Bürgermeister)

10. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 27.05.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.2010 gebilligt.

Stavenhagen, den 29.06.2010 i.V. .... (Bürgermeister)

~~11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.~~

Stavenhagen, den .... (Bürgermeister)

~~12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... bestätigt.~~

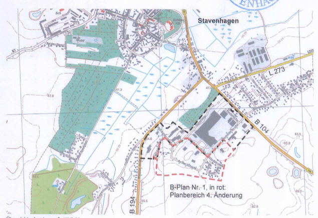
Stavenhagen, den .... (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stavenhagen, den 29.06.2010 i.V. .... (Bürgermeister)

14. ~~Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 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 am 12.06.2010 im amtlichen Mitteilungsblatt der Reuterstadt Stavenhagen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Formenvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 ist am 13.06.2010 in Kraft getreten.

Stavenhagen, den 29.06.2010 i.V. .... (Bürgermeister)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
Geobasisdaten © Landesamt für innere Verwaltung M-V (LAiV M-V) http://www.lverma-mv.de

REUTERSTADT STAVENHAGEN	Plannummer 30154/201
4. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 1 "GEWERBE- UND SONDERGEBIET REUTEREICHE"	27.05.2010
	M 1:1000
SATZUNGSEXEMPLAR	Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL. ING. BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel.: 039957/ 2510 Fax.: 039957/ 25125
G:/Projekte/Bauleitpl./B-Plan/Stavenhagen/Reutereiche/Pläne/BPLAN-Reutereiche12.vwx