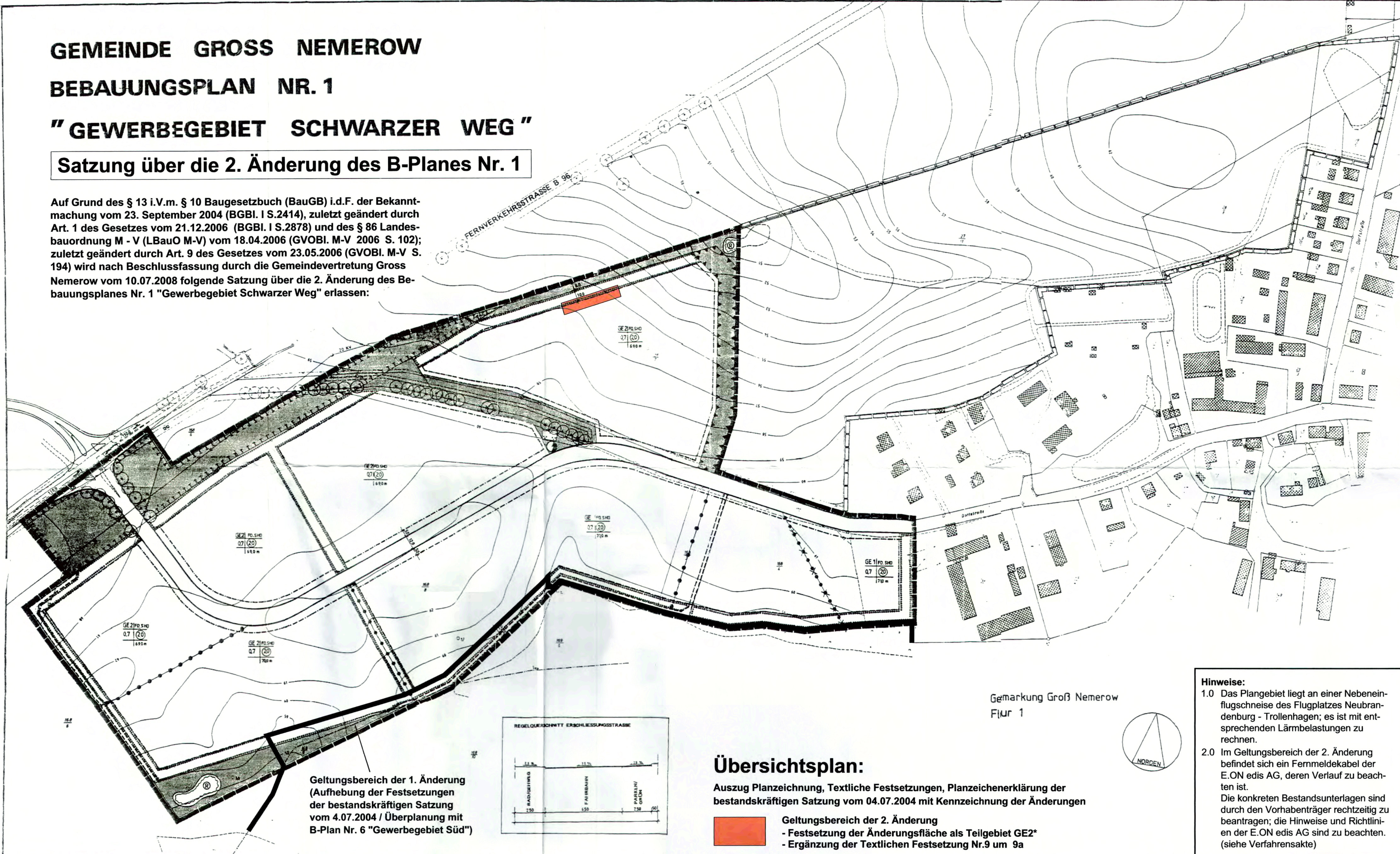
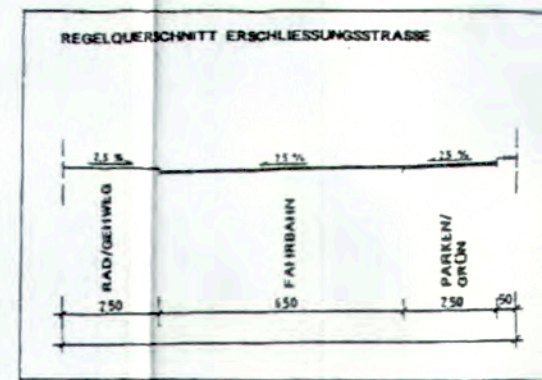


GEMEINDE GROSS NEMEROW BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET SCHWARZER WEG" Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1

Auf Grund des § 13 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.2878) und des § 86 Landesbauordnung M - V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102); zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gross Nemerow vom 10.07.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Schwarzer Weg" erlassen:



Geltungsbereich der 1. Änderung
(Aufhebung der Festsetzungen
der bestandskräftigen Satzung
vom 4.07.2004 / Überplanung mit
B-Plan Nr. 6 "Gewerbegebiet Süd")



Übersichtsplan:

Auszug Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung der bestandskräftigen Satzung vom 04.07.2004 mit Kennzeichnung der Änderungen

Geltungsbereich der 2. Änderung
- Festsetzung der Änderungsfläche als Teilgebiet GE2*
- Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr.9 um 9a

Gemarkung Groß Nemerow
Flur 1

Hinweise:
1.0 Das Plangebiet liegt an einer Nebeneinflugschneise des Flugplatzes Neubrandenburg - Trollenhagen; es ist mit entsprechenden Lärmbelastungen zu rechnen.
2.0 Im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich ein Fernmeldekabel der E.ON edis AG, deren Verlauf zu beachten ist.
Die konkreten Bestandsunterlagen sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu beantragen; die Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG sind zu beachten. (siehe Verfahrensakte)

- ### TEXTL. FESTSETZUNGEN
- Bei einer Ausweisung des Plangebietes ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GE) zu beachten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist an der Grundflächenzahl (GE) zu orientieren. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist an der Grundflächenzahl (GE) zu orientieren. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist an der Grundflächenzahl (GE) zu orientieren.
 - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, soweit nicht gesonderte Flächen ausgewiesen sind.
 - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, soweit nicht gesonderte Flächen ausgewiesen sind.
 - Grundstücksaufbauten sind bei zwei unmittelbar benachbarten Gebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zusammengefassten, wenn diese nicht weiter als 10,00 m an der angrenzenden Stelle voneinander entfernt sind. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Entlang der Grundstücksgrenzen sind, wenn keine sonstigen Festsetzungen getroffen sind, nur 3,00 m breite zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 8,00 m breite Planstreifen anzulegen, nur bei gemeinschaftlichen Grundstücksflächen auf der Grundstücksgrenze kann ausnahmsweise von Pflanzengruben abgesehen werden. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Die mit einem Pflanzengruben umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Fußwege max. 3,00 m) Grundstücksflächen max. 12,00 m, wenn diese nicht entsprechend der Pflanzengruben im Grundrissplan zu begrünen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Grundstücksaufbauten sind im öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,20 m und innerhalb des zulässigen Grundstücksbereichs zulässig. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Gebäude sind in roten Ziegelmauerwerk und roten Backsteinen zu errichten. Aus gestalterischen Gründen sind geordnete Gliedernde Teile in dunkelgrüner oder dunkelblauer Färbung möglich. Bei Gebäuden mit Wänden über 10,00 m Gesamthöhe sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 10,00 m in der Fassade und an den Gebäuden sowie max. 20,00 m bei Betriebsgebäuden einzufügen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Verfahrensanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schrägflächen gestattet. Für den Bereich der Leistung sind die folgenden Festsetzungen zu beachten: Verfahrungsanlagen sind nur bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 10,00 m zulässig. Verfahrungsanlagen sind nur bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 10,00 m zulässig. Verfahrungsanlagen sind nur bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 10,00 m zulässig.
 - Im Bereich der öffentlichen Flächen dürfen betriebliche Produktionsräume, die nach Norden oder Osten orientiert sind, nur mit vertikalen Filteröffnungen in der Fassade versehen werden. Die Filteröffnungen sind in der Fassade zu versehen. Die Filteröffnungen sind in der Fassade zu versehen. Die Filteröffnungen sind in der Fassade zu versehen.
 - Parkflächen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großformatigen Laubbau pro 8 Einheitsplätze zu begrünen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Nachbarn sind nur für Aufsicht- und Betriebszwecke, soweit diese mit der Betriebsstätte in direktem Zusammenhang stehen und dem Betrieb in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Im Bereich der öffentlichen Flächen dürfen betriebliche Produktionsräume, die nach Norden oder Osten orientiert sind, nur mit vertikalen Filteröffnungen in der Fassade versehen werden. Die Filteröffnungen sind in der Fassade zu versehen. Die Filteröffnungen sind in der Fassade zu versehen.
 - Die äußeren Baukörper innerhalb eines 50-m-Streifen (gemessen von der äußeren Baugrenze) der nach Nordwesten (z.B. Schornstein) zu versehen. Diese Flächen sind im Winkel von 90° - 180° zur Gebäudeseite der Gebäude ausgerichtet und farblich wie unter Punkt 8 gestaltet werden. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Ausnahmen von der max. zulässigen Gebäudehöhe sind im Einzelfall möglich, wenn diese für den Produktionsprozess zwingend erforderlich ist und die Überhöhung nur einen untergeordneten Teil der mit Hochbauten bedeckten Fläche (z.B. Schornsteine und Silotürme) betrifft. § 18 BauVO, § 21 (1) BauGB
 - Schornsteine, die sich ganz oder teilweise an der Gebäudeseite befinden, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Schornsteine für diese Zwecke bis zu 400 m pro Betrieb zugelassen werden, wenn die Schornsteine auf dem zugehörigen Grundstück errichtet, landesrechtlich oder weiterverarbeitet werden, oder wenn der Einsatz in der Verbindung mit einem Großhandelsbetrieb steht. § 1 (1) BauVO
 - Vergnügungsbetrieben sind zur Vermeidung ungeplanter Strukturänderungen des Baugebietes unzulässig. § 1 (1) BauVO
 - Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche anzulegen. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Innerhalb der Angriffsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Beseitigung der Entwässerungseinrichtungen, Schaffung neuer Freizeitanlagen und Vegetationszonen, langfristige Begrünung mit standortgerechten Gehölzen, Schaffung von Sukzessionsflächen und ökologischen Initialmaßnahmen (Förderung einzelner Faunagruppen). § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- ### FESTSETZUNGEN (BauGB BauVO BauO M-V)
- ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES
 - GE GEWERBEGEBIET
 - 07 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - BAUGRENZE
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - STRASSENBEDECKUNGSLINIE
 - MIT GEH.-, FAHR- UND LETZUNGSRECHTEN ZUGANGEN DER VERSORGUNGSSTRASSE ZU BELASTENDE FLÄCHE
 - FD FLACHDACH
 - SHD SNEGDACH
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - PARKANLAGE
 - FLÄCHE FÜR MASSIVEN IM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - FLÄCHE FÜR MASSIVEN IM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - ANZUPFLANZENDER EINZELBAUM
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORBEREITUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT
 - FLÄCHEN FÜR DIE WASSERNUTZUNG, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 - REGENWASSER- UND REGENKLEINERTEICH
 - 70 m Maximal zulässige (Trauf-)Höhe bei anderen Anlagen über 90 (konkreter Fall)

§ 1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das in nebenstehender Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet.

§ 2 Inhalt der 2. Änderung

2.1 Das Anpflanzgebot am nördlichen Plangebietsrand wird auf einer Länge von 50 m von 10 m auf 7 m reduziert und das Baufeld in diesem Bereich um 3 m erweitert.
Das von der 2. Änderung betroffene Teilgebiet der GE2 Fläche zwischen Schwarzer Weg und Erdwall wird als GE2* gekennzeichnet.

2.2 Die Textlichen Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung werden um die folgende Festsetzung 9 a ergänzt:

"Abweichend von Nr. 9 der textlichen Festsetzungen sind in dem als GE2* gekennzeichneten Gebiet Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von max.40 m² und bis zu einer Höhe von max. 16 m über OK vorhandenes Gelände allgemein zulässig."

2.3 Als Ausgleich und Ersatz für das zurückgenommene Anpflanzgebot werden folgende Pflanzbindungen neu festgesetzt:
"Pro Werbeanlage sind im GE2* durch das vom jeweiligen Werbeträger begünstigte Unternehmen 1-2 Bäume entweder im GE2 zwischen Schwarzer Weg und Erdwall als Straßenbaum an der Erschließungsstraße oder im sonstigen Gemeindegebiet anzupflanzen. Standort und Baumart werden in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen."

GEMEINDE GROSS NEMEROW - Landkreis Mecklenburg-Strelitz Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Schwarzer Weg"

	architekten stadtplaner beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 Bearbeiter: Dipl.-Ing. R.Nietiedt	Phase: Planfassung Datum: 10.07.2008 Maßstab: 1:2000
--	--	--

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Nemerow vom 03.04.2008. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 03.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird.
Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

- Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 19.05.2008 bis zum 20.06.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2008 geprüft.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.07.2008

von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.07.2008 gebilligt.

- Groß Nemerow, 04.08.2008
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Groß Nemerow, 21.10.2008
Bürgermeister
 - Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan 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, erfolgte am 18.10.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.
Die Satzung ist am Ablauf des 18.10.2008 in Kraft getreten.
Groß Nemerow, 21.10.2008
Bürgermeister