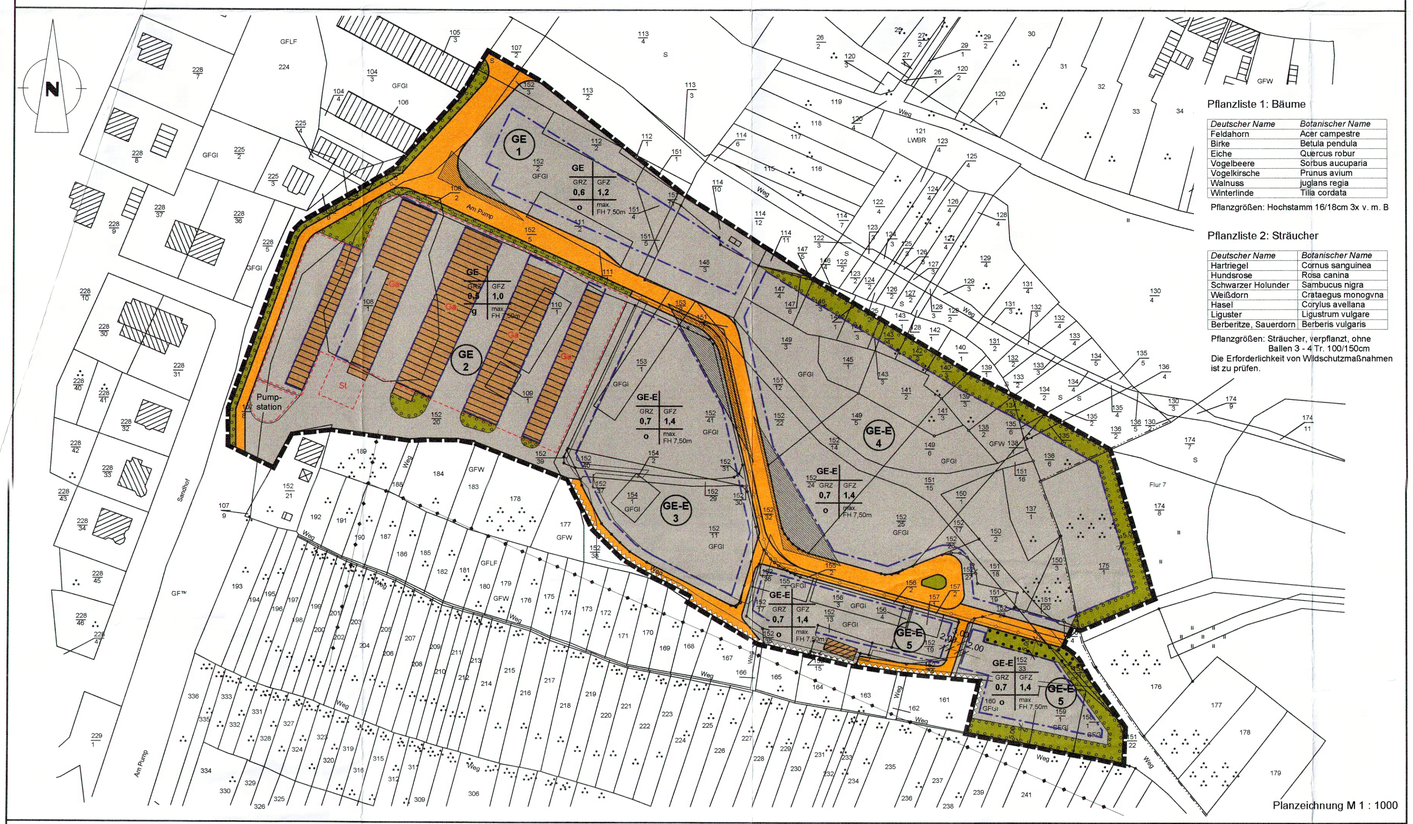
TEIL A SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 GEWERBEGEBIET "AM PUMP" DER STADT WESENBERG



Pflanzliste 1: Bäume

Deutscher Name	*Botanischer Name*
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzgrößen: Hochstamm 16/18cm 3x v. m. B

Pflanzliste 2: Sträucher

Deutscher Name	*Botanischer Name*
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Coryius avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris

Pflanzgrößen: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3 - 4 Tr. 100/150cm

Die Erforderlichkeit von Wildschutzmaßnahmen ist zu prüfen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 2.9.10 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....~~ durch Abdruck in der Wlein seenlose am 25.9.10 erfolgt.

Der Bürgermeister 13.02.2013

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 9.08.11 beteiligt worden.

Der Bürgermeister 13.02.2013

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäude bestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Der Leiter des Kataseramtes

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am .....~~ durchgeführt worden. vom 16.5.-20.6.11

Der Bürgermeister 13.02.2013

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.5.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 26.9.11

Der Bürgermeister 13.02.2013

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.8.11 den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister 13.02.2013

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.10.11 bis zum 4.11.11 während folgender Zeiten:

Mo,Mi,Do 7-11 u. 13-16 Uhr
Di 7-12 u. 13-17 Uhr
Fr 7-12 Uhr

nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 26.9.11 in / im ..... ~~in der Zeit~~ vom ..... bis zum ..... ~~durch Aushang~~ / Veröffentlichung im Wlein seenlosen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister 13.02.2013

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister 13.02.2013

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.11.12 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 27.11.12 gebilligt.

Der Bürgermeister 13.02.2013

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

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister 13/02/2013

Die ~~Erteilung der Genehmigung der~~ Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 6.05.13 ~~in der Zeit vom~~ im Wlein seen bis zum ..... ~~durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Begründung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 6.05.13 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister 06.05.2013

Geändert auf Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 27.11.12 gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194).

Der Bürgermeister 13/02/2013

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücks bezeichnungen am 06.02.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundstücke vorliegt Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 06.02.2013 Amtsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefaßt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Art. 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- **Vergnügungsstätten**
- **Einzelhandelseinrichtungen**

2.
Gemäß § 12 BauNVO sind Garagen für PKW nur im Garagenkomplex zulässig. Hier kann baulich ergänzt werden. Garagen für gewerblich genutzte Fahrzeuge der dort ansässigen Betriebe einschließlich der privaten Kraftfahrzeuge der dort Wohnenden können auf dem Grundstück errichtet werden.

3.
Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen. Nebenanlagen für Tierhaltung sind unzulässig. Kleintierhaltung ist mit Realisierung von Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise zulässig.

4.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete GE 3, 4, 5 die Gebietskategorie "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GE - E festgeschrieben.

5.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Teilgebiete GE 3, GE 4 und weiterführend GE 5 als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Arbeit der Betriebe wird auf den 1-Schichtbetrieb eingeschränkt. Die Zufahrten bzw. Zugänge zu den Gewerberäumen sind an den, den Kleingärten abgewandten Seiten anzuordnen.
In den Schutzbereichen dürfen sich keine lärmintensive Aggregate befinden bzw. sind diese dem Stand der Technik bzgl. des Schallschutzes entsprechend zu installieren. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (DIN 18005) dürfen nicht überschritten werden.

6.
Gemäß § 16 (3) BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen in den "Gewerbegebieten" (GE) und den "eingeschränkten Gewerbegebieten" (GE-E) maximal 7,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche .

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M - V haben Einfriedungen südlich der Teilgebiete GE - E 3 und GE - E 5 in Form von dicht - wachsenden Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erfolgen. Zur Sicherung dürfen inneliegende Drahtzäune gesetzt werden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Baumscheiben der vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht ungeschützt mit Baufahrzeugen zu befahren (Kronenbreite + allseitig 1,50m). Baumschutzmaßnahmen erfolgen nach DIN 18920.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken (GE, GE-E) ist - bezogen auf das Gesamtgebiet - unabhängig von der Randbepflanzung pro 400 qm Grundstücks - fläche ein Baum nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine 5,0 m breite gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern der Liste 2 zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulassig.

Im Ortsteil Ahrensberg sind im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme weitere 12 Bäume (Rosskastanie, Aesculus hippocastanum Qualität: 20/25 m. DB) durch die Stadt Wesenberg zu pflanzen, 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV - 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl I S.466) vom 22.04.93

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE-E — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — GRZ - Grundflächenzahl

1,4 — GFZ - Geschoßflächenzahl

FH — Firsthöhe = 7,50m

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
GRZ	GFZ
Bauweise	FH = Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

oberirdisch

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASS NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 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. 25 a u. Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grenzen, Abgrenzungen

Sichtdreieck

HINWEIS

1. Durch die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet "Am Pump" der Stadt Wesenberg werden der Ursprungsplan, sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes, vollständig ersetzt.

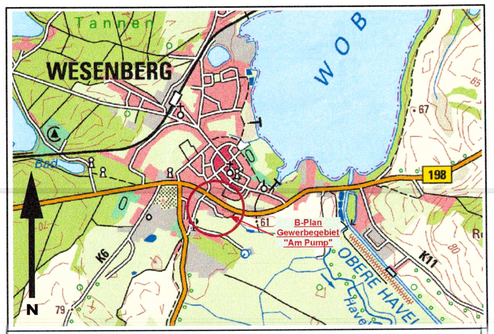
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der "Unteren Denkmalschutzbehörde" und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 Bodendenkmalpflege 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.

SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 GEWERBEGEBIET "AM PUMP"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 26.11.12 ~~und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde"~~ folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 1/91 für das Gewerbegebiet: "Am Pump"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



PLANÜBERSICHT

Ausfertigung	1.	Niemann, Schult & Partner GmbH Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz Tel.:03981-24400
Bearbeitung	Machann	
Datum	September 2012	Der Bürgermeister
Maßstab	1 : 1000	Datum, Stempel, Unterschrift 13.02.2013