SATZUNG DER GEMEINDE BOBZIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1-BOBZIN

GEBIET: „GEWERBEGEBIET HUNDEKAMP"- nördl. der L 04 / südöstl. d. K 26 / südwestl. der Bahntrasse

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO 1990 -

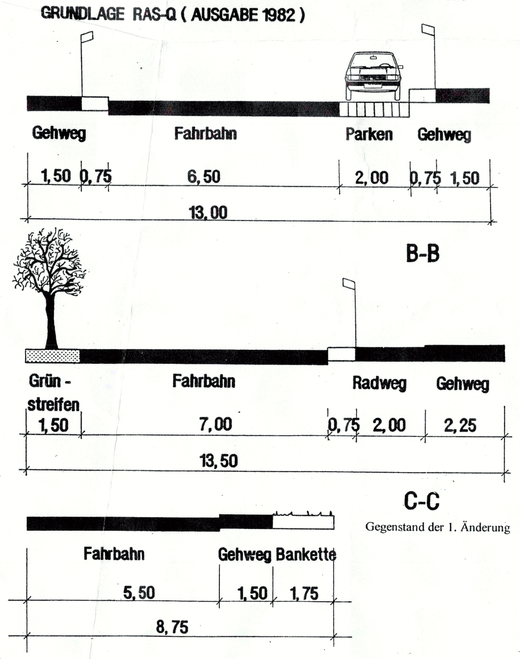
M 1 : 1000

1. Änderung

STRASSENQUERSCHNITTE A-A

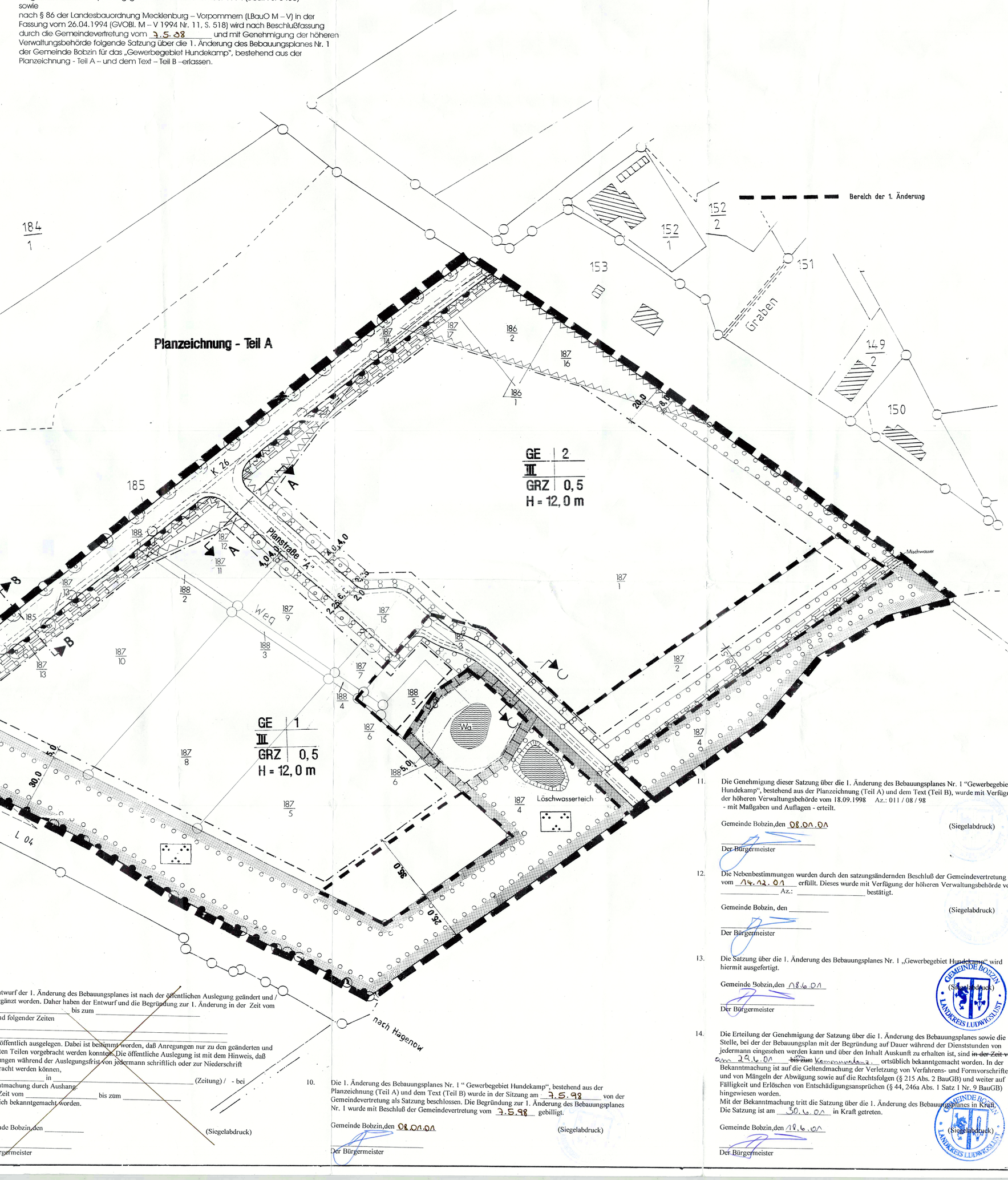
M 1 : 100

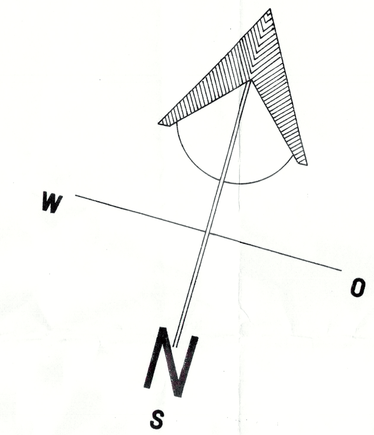
GRUNDLAGE RAS-Q (AUSGABE 1982)

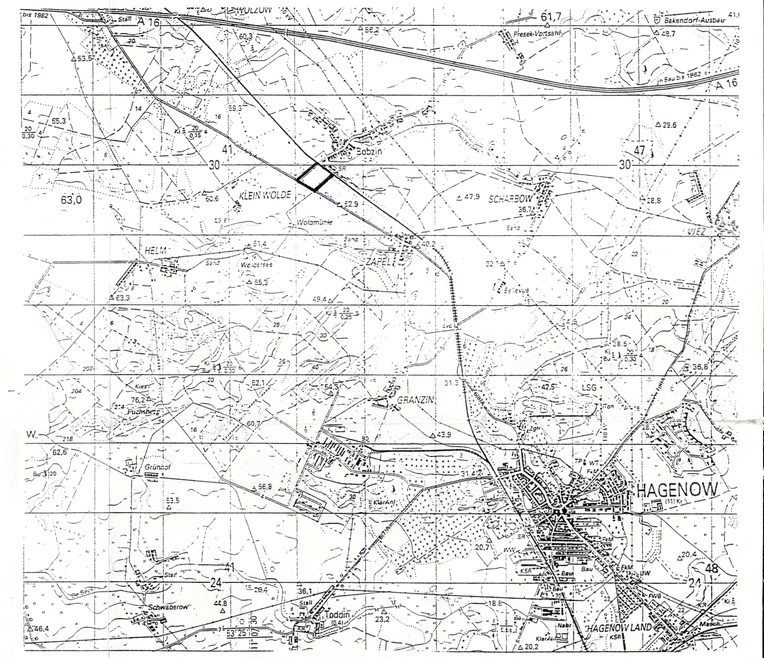


Präambel zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie
nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung vom 26.04.1994 (GVOBl. M – V 1994 Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 3.5.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bobzin für das „Gewerbegebiet Hundekamp", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A – und dem Text – Teil B –erlassen.







ÜBERSICHTSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
GE	Art und Maß der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
12,0	Max.Gebäudehöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen: Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen: Strassenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen einschl.Parkflächen und Strassenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	sonstige Planzeichen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Löschwasserteich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche für Massnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Von Bebauung und Bewuchs freizuhaltende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter: Flurstücksbezeichnung	
10	Flurstücksgrenzen	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
3	Bezeichnung der Baugebiete	
	Nachrichtliche Übernahme: Sichtfreihaltefläche	
	vorhandenes Soll	
	Parkanlagen	

TEXT - TEIL B

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Bobzin für das Gebiet "Gewerbegebiet Hundekamp" bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - erlassen.

1. Die im Teil A angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die zugehörige Straßenlandgrenze.
2. Im Einzelfall kann die im Teil A angegebene Gebäudehöhe ausnahmsweise von Gebäudeteilen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Dies gilt für betriebsnotwendige Nebenanlagen wie Silos und ähnliches.
3. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen.

   Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur in folgenden Umfang zugelassen:

   Betriebe bis 2000 qm Grundstücksfläche ..... keine Wohnung
   Betriebe bis 6000 qm Grundstücksfläche ..... max. 1 Wohnung

   die zulässigen Wohnungen müssen bei Grundstücksflächen bis 6000 qm ein integrierter Bestandteil der Betriebsgebäude sein; besondere Wohngebäude sind in diesen Fällen nicht zugelassen
4. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3. Ziffer 2 und 3 BauNVO nicht zulässig sind.
5. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß bei den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Verkaufsstätten über 200 qm Verkaufsfläche unzulässig sind. Ausnahmen bis zu 400 qm können zugelassen werden, sofern es sich um besonders flächenintensive Handelsprodukte handelt.
6. In den GE-Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Anlagen zugelassen.
7. In den GE-Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, sofern sie in Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, errichtet werden sollen
9. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25A BauGB mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind in voller Breite zu bepflanzen. Je Grundstück sind für Zufahrten max. 2 Unterbrechungen je 3,50 m Breite zugelassen.
10. Für bauliche Maßnahmen im Bereich des Grünbestandes gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vom Oktober 1973.
11. Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind nicht zugelassen.
12. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die vertikalen und horizontalen Baugliederungen weder überschreiten noch überschneiden.

    Unzulässig sind:

    A) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
    B) Lichtwerbung mit grellen Farben
13. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dabei ist das Wasser von befestigten Hofflächen vor Einleitung in das Regenbeet über einen Benzin- und Fettabscheider zu leiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Baugrundstück mindestens 20% aller Wandflächen dauerhaft mit Kletter-/Schlingpflanzen zu begrünen. Alle nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
15. Die Flächen mit Pflanzgeboten sind wie folgt flächendeckend anzupflanzen und zu erhalten: je 50 qm ein Einzelbaum (Hochstamm, Umfang 16-18 cm, Stieleiche, Esche oder Sandbirke); je 20% der Fläche Kleinbäume (Vogelbeere, Eisbeere); je 70% der Fläche Sträucher (Faulbau, Besenginster, Hundsrose etc.)
16. Bei den festgesetzten Flächen zum Schutz und Pflege der Landschaft darf in keiner Weise in Topographie und Bewuchs eingegriffen werden. Die Baugrundstücke sind zu dieser Seite so einzufrieden, daß diese Flächen nicht betreten noch durch sonstige Nutzungen beeinträchtigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
17. Im Bereich des Baugebietes 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tage 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
18. Innerhalb der festgesetzten Sichtfreihaltefläche ist jegliche Nutzung, Bebauung und Bewuchs über 0,70 m Höhe über Straßen, Schienenoberkante unzulässig.
19. Bei technischer Sicherung der Bahnanlagen (Beschränkung) kann die Sichtfreihaltefläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes entfallen, die Baufläche kann dann analog den übrigen Festsetzungen genutzt werden.

Gegenstand der 1. Änderung

20. Ausgleichsmaßnahmen
    Aufgrund der 1. Änderung sind grünordnerische Ersatzmaßnahmen notwendig. Eine Festsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgte unter Punkt III.3.1 – Alleebaumbepflanzung - in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, da die vorgenommenen Änderungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereiten, zur Erschließung des B – Planes Nr. 4 dienen.

Gegenstand der 1. Änderung

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M – V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Tage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M – V).

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am _____ erfolgt.

   Gemeinde Bobzin, den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Gemeinde Bobzin, den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen worden, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

   Gemeinde Bobzin, den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
4. Die durch die 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Gemeinde Bobzin, den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.1995 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Gemeinde Bobzin, den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.03.1998 bis zum 05.05.1998 während folgender Zeiten
   Mo, Di, Do Fr. 8.30 – 12.00 Uhr; Mo, Do. 14.00 – 16.00 Uhr; Di 14.00 – 18.00 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß zu den Änderungen Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.03.1998 im Hagenower Kommunalanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Gemeinde Bobzin,den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt eine Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : _____ vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   _____, den _____ (Siegelabdruck)

   Katster- und Vermessungsamt
8. Die Gemeindevertretung hat die zur 1. Änderung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bedenken und Anregungen von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung wurden nicht vorgebracht.

   Gemeinde Bobzin,den 08.09.98 (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
9. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und / oder ergänzt worden. Daher haben der Entwurf und die Begründung zur 1. Änderung in der Zeit vom _____ bis zum _____ während folgender Zeiten _____ erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bekannt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ in _____ (Zeitung) / bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom _____ bis zum _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Gemeinde Bobzin,den _____ (Siegelabdruck)

   Der Bürgermeister
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 " Gewerbegebiet Hundekamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der Sitzung am 3.5.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 3.5.98 gebilligt.

    Gemeinde Bobzin,den 08.09.98 (Siegelabdruck)

    Der Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Hundekamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.09.1998 Az.: 011 / 08 / 98 - mit Maßgaben und Auflagen - erteilt.

    Gemeinde Bobzin,den 08.09.98 (Siegelabdruck)

    Der Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.02.99 Az.: _____ erfüllt. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ bestätigt.

    Gemeinde Bobzin, den _____ (Siegelabdruck)

    Der Bürgermeister
13. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Hundekamp" wird hiermit ausgefertigt.

    Gemeinde Bobzin,den 18.6.99 (Siegelabdruck)

    Der Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ~~in der Zeit vom 6.10.99 bis zum~~ Montag, den 4.10.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Satzung ist am 30.10.99 in Kraft getreten.

    Gemeinde Bobzin,den 18.6.00 (Siegelabdruck)

    Der Bürgermeister