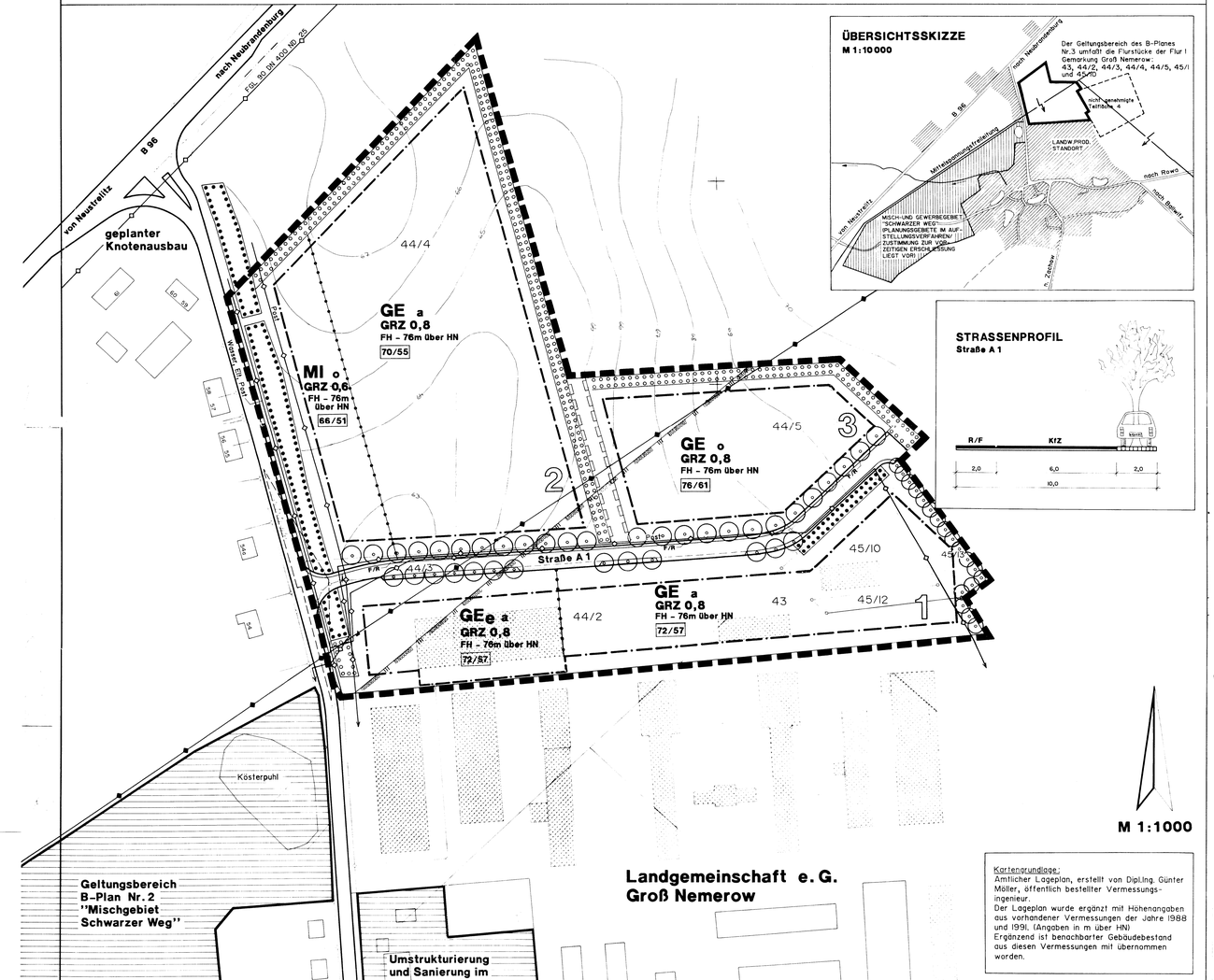
# GROSS NEMEROW – ORTSERWEITERUNG NORD

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN

Auf Grund des § 10 des BauGB wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Groß Nemerow vom ..... über die Anderung der am 16.12.1993 beschlossenen Satzung uber den B-Plan Nr. 3 „Ortserweiterung Nord Groß Nemerow" und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den B-Plan Nr. 3 „Groß Nemerow - Ortserweiterung Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:




**ÜBERSICHTSSKIZZE**
M 1:10000




**STRASSENPROFIL**
**Straße A 1**




M 1:1000

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan, erstellt von Dipl.Ing. Günter Möller, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.
Der Lageplan wurde ergänzt mit Höhenangaben aus vorhandener Vermessungen der Jahre 1988 und 1991. (Angaben in m über HN)
Ergänzend ist benachbarter Gebäudebestand aus diesen Vermessungen mit übernommen worden.

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

## ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

### 1. PLANFESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Planzeichenerklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | **Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise** | §9/I/1 u. 2 BauGB |
| MI | Mischgebiet | §6 BauNVO |
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet | §8 BauNVO |
| GE | Gewerbegebiet | §8 BauNVO |
| 0,8 | Grundflächenzahl | §16/2/1 BauNVO |
| FH | Höchstgrenze Firsthöhe (76m über HN) | |
| a | abweichende Bauweise | §22/4 BauNVO |
| o | offene Bauweise | §22/2 BauNVO |
| | Baugrenze | §23/3 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| | **Verkehrsflächen/ Versorgungsanlagen** | §9/I/11 u. 12 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| R/F | kombinierter Fuß- und Radweg | |
| | **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** | §9/I/20 u. 25 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9/7 BauGB |
| | Sichtdreieck | |
| | Flächen mit Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer, der an die Teilflächen 2 und 3 angrenzenden Flächen und für landwirtschaftliche Maschinen zur Feldzufahrt | §9/I/21 BauGB |
| 1 | Nummer der Teilflächen | |

### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | | |
|---|---|---|
| | oberirdische Hauptversorgungsleitung | §9/6 BauGB |
| | unterirdische Hauptversorgungsleitung | §9/I/13 BauGB |
| | Trinkwasserschutzzone III der örtlichen Wasserfassung | §9/I/13 BauGB |
| 70/55 | flächenbezogener Schalleistungspegel in dB/m² (Tag/Nacht) | §9/I/16 BauGB |

Sonstige Hinweise:
Im Plangebiet sind Drainleitungen zu beachten!
Archäologische Fundplätze wurden nachgewiesen!

### 3. BESTANDSANGABEN

- vorhandene Produktionsanlagen
- 44/4 Flurstücksgrenzen/ -nummern
- Gebäudebestand (ergänzt aus vorhand. Vermessungen)
- Höhenlinien in m über HN (ergänzt aus vorhandenen Vermessungen)

Verfahrensvermerke
10c. Die Maßgabe Nr.3 wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.95 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.96 Az.: VIII 230-512.113-55.028(3) bestätigt.

Groß Nemerow, 03.06.1996 Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO

1. Nutzungen nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Im Bereich Baustoffgroßhandel (Teilfläche 2) wird Großhandel betrieben, ein Abholmarkt für Unternehmer ist zulässig.
3. Unzulässig ist großflächiger Einzelhandel.
Die Summe aller Verkaufsraumflächen darf die Kleinflächigkeit (800 m² VRFL) nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen sind an die anzusiedelnden Branchen zu binden.

II. Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1. Einschränkungen in Bezug auf Dachlösungen werden in den Sichtbereichen zur B 96 festgesetzt.
Auf den der B 96 direkt zugewandten Flächen sind geneigte Dachflächen zwingend anzuwenden; vorgehängte geneigte Dachkonstruktionen sind zulässig.
Die Dachneigung darf 20 - 50° betragen.
2. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.
3. Reklame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden.
Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
4. Werbeantagen an Gebäuden sint nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet. Firmenensemble sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig.
5. Einfriedungen entlang der Straßen sind im Abstand von 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter dem 2 m breiten Grünstreifen und bis in eine Höhe von max. 1,20 m zu realisieren.

5.1 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.

6. An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Große mindestens mit einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 11, 12, 13 BauGB und § 14 BauNVO

1. Die Anordnung von 10 öffentlichen Parkplätzen im A 1 - Straßenbereich ist ausreichend bemessen.
2. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
3. Für den Ausbau des Geh- und Radweges ist Pflastermaterial zu verwenden.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB

1. Grundstücksflächen der Gewerbegrundstücke sind mindestens zu 10 % Grundstücksflächen des Mischgebietes mindestens zu 20 % als Vegetationsflächen auszubilden (Strauchpflanzungen, Rasensaaat).

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 89(2) BNatSchG.

1.1 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

1.2 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

1.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Aufkommensgebiet zur Grundwasserneubildung zurückzuhalten.

VI. Pflanzbindungen gemäß § 8(1) 25 BauGB/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8(2) BNatSchG

1. Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweimal verpflanzten (2 x V) Qualität zu ersetzen.
2. Am Rand des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind 6 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je 12 - 18 m² Fläche ein Baum und je 1 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gattungen und Arten zu verwenden. (Gehölzarten: siehe Begründung. Pflanzqualität: Bäume 12 - 24 cm Stammumfang, leichte Sträucher und leichte Heister.)
3. In der Planstraße A 1 sind im Abstand von 10 m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen. Festgesetzt ist die Bepflanzung nördlich der Straße auf den Grundstücken und südlich auf dem 2 m breiten Gehölzstreifen, der nur im Bereich von Grundstückszufahrten bzw. der öffentlichen Parkplätze unterbrochen werden darf.
4. Die Präzisierung der Feinstandorte für Straßenbäume ist nur in Abhängigkeit von Leitungstrassen und Zufahrten möglich.
5. An der Grenze der Flurstücke 45/10 und 45/1 zu Flurstück 45/9 sind im Abstand von 5 m Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen.
6. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
7. Auf den privaten Grundstücken sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

V. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGBU

1. Der im Baugebiet anfallende Überschußboden, der nicht auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden kann, ist am Rand des Plangebietes im Bereich der geplanten Schutzpflanzungen zu verteilen. Die Schutzpflanzungen werden dementsprechend als Wallhecke gestaltet.

## VERFAHRENSVERMERKE

I. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.08.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.10.92 bis zum 26.04.93 ~~in der~~ ~~am~~ erfolgt.

Groß Nemerow/ August 1995 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1, Satz 1, Nr.1 BauGB i.V.m. § 4, Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Groß Nemerow/ Februar 1993 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3, Abs.1, Satz 1 BauGB ist am 10.01.1993 durchgeführt worden.

Groß Nemerow, 15.01.1993 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach §2, Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom 26.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Nemerow, 28.04.1993 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Nemerow, 26.08.1993 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.93 bis zum 15.10.93 während folgender Zeiten Dienstag - Freitag 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, in der Zeit vom 06.09.93 bis 26.10.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Nemerow, 20.10.1993 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand vom 11.95 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 M 1:5000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 11.11.95 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Nemerow, 14.12.1993 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.1993 gebilligt.

Groß Nemerow, 16.12.1993 Bürgermeister

10a. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 246a Abs.1, Nr.4 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde am 12.10.1994 unter Herausnahme der Teilflächen 1 und 4 und unter Beachtung von Maßgaben, einer Auflage und Hinweisen erteilt. Az.: 5 661-5-542.113 - 03.05.28 (3)
Groß Nemerow, 20.10.1994 Bürgermeister

10b. Mit dem satzungsändernden Beschluß hat die Gemeindevertretung Groß Nemerow die Aufhebung der Versagung für die Teilbaufläche 1 beantragt, der Versagung der Teilbaufläche 4 tritt die Gemeinde bei.
Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.09.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.05.1997 Az.: VIII 231c-512.113-55.028(3) bestätigt mit Ausnahme der Maßgabe 1.

Groß Nemerow, 06.05.1997 Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, 27.08.1998 Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 11.8.98 im Amtsblatt und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246a Abs.1, Satz1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.8.98 in Kraft getreten.

Groß Nemerow, 27.08.1998 Bürgermeister

# GROSS NEMEROW – ORTSERWEITERUNG NORD

## B-PLAN NR. 3 (einschl. Grünordnungsplan)

**Gemarkung Groß Nemerow/ Flur 1**

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**


A&B –architekten & stadtplaner GmbH
A.-Möller-Str. 1, Postfach 1229
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 580220
Telefax: 0395/ 580215


Datum: 28.08.95

Entwurfsverfasser: