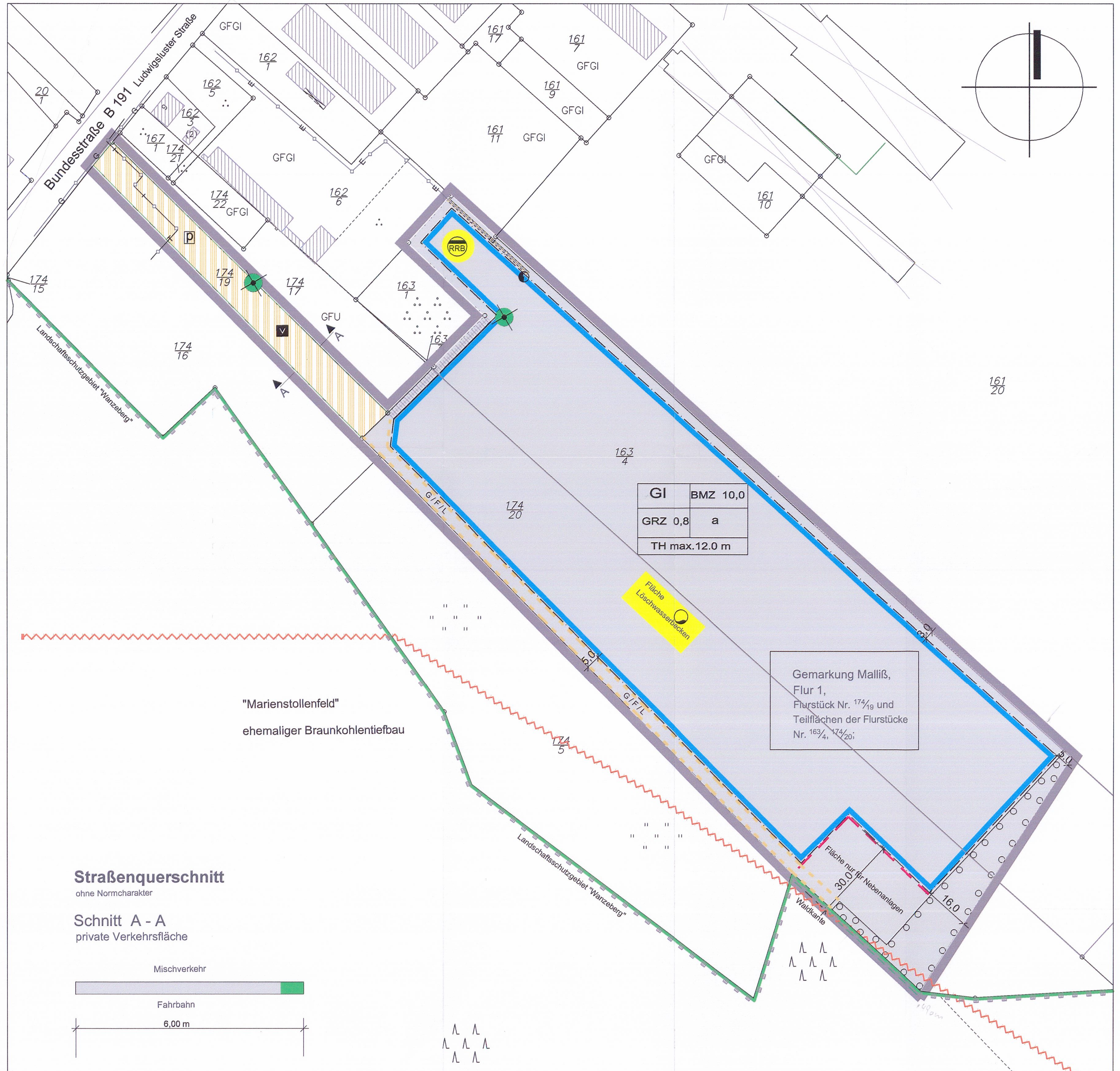
Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Industriegebiet / Biomasse-Pyrolyse" der Gemeinde Malliß

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.009.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malliß vom................ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Industriegebiet / Biomasse - Pyrolyse" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

GI — Industriegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

BMZ 10,0 — Baumassenzahl (BMZ)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

P — private Verkehrsfläche (Geh-,Fahr-u.Leitungsrecht ist öffentlich rechtlich durch Baulast zu sichern)

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG
§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

RRB — Fläche für Regenrückhaltebecken und Löschwasserbereitstellung

Fläche für Löschwasserbecken

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen nur für Nebenanlagen
§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§9 Abs. 1 Nr.21 u. Abs. 6 BauGB

G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 174/20,163/4; (öffentlich rechtlich durch Baulast sichern)

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

vorhandene unterirdische Leitung

Art der Leitung:

E — Elekro (0,4 u. 20 kV)

G — Erdgas (G)

T — Telekommunikationslinien (T)

20 KV Kompaktstation (Typ: EMN)

Fällung von Bäumen

Schnittlinie-private Verkehrsfläche

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen Bestand

174/20 — Flurstücks-Nr.

Erdwall

Grenze des tagebruchgefährdeten Bereiches des sog. Marienstollenfeldes

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wanzeberg"

Grünfläche

Wald

Baugebiet	Baumassen-zahl
Grundflächen-zahl	Bauweise

Nutzungsschablone

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

- Für das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart nicht zulässig sind. Bordelle oder bordellartige Gewerbebetrieb sind generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2, § 18, § 19 Nr.4 BauNVO)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

- Für die baulichen Anlagen wird die maximale Traufhöhe (als Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut) mit 12,0 m über unterem Bezugspunkt festgesetzt.

- Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der vorhandenen angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- Die im Industriegebiet festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstgrenze und darf von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen und sonstigen technischen Aufbauten überschritten werden. Eine Überschreitung kann auch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung betriebstechnologisch erforderlich ist (u.a. Krananlagen - innerhalb und außerhalb von Gebäuden, Funktum, Windkraftrad)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe)zulässig, derren Geräusche den festgeschriebenen IFSP weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten

Teilfläche	Zulässiger IFSP (dB(A) / m²)	
	Tag	Nacht
GI	70	57

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontigente pro Fläche nicht überschritten werden.

- Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachzuweisen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes eingehalten werden.
Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 mit folgenden Randbedingungen vorzunehmen:
 . Quellhöhe der Flächenschallquellen = 1 m
 . keine Berücksichtigung von Cmet
 . keine Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes
 . mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämfung;

- Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

- Für das Industriegebiet wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der befestigten Lager- und Stellplätze vor Einleitung auf dem Grundstück zu behandeln ist. Für Sinkstoffe sowie für Leichtstoffe sind Absetzeinrichtungen und Abscheidevorrichtungen vorzusehen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

1.1 Pflanzgebot

(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Am südlichen Plangebietsrand wird auf einer Länge von 95 m eine Hecke aus Sträuchern und Heistern in einer Breite von 4 bis 10 m gepflanzt (Ausgleichsmaßnahme A1). Die südliche Spitze wird der Sukzession überlassen.
An der südwestlichen Seite wird auf einer Länge von ca. 40 m und einer Breite von ca. 5 m eine Hecke aus Sträuchern angelegt.

1.2 Maßnahmefläche außerhalb des Plangebietes

Das Flurstück 60/6 (Gemarkung Malliß,Flur 2) wird als Maßnahmefläche M1 festgesetzt. Auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ist hier die Pflege bzw. Wiederherstellung von Heide- bzw Trockenrasenstandorten geplant.
Erste Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt wurden getroffen, die genauen Bestandteile der Maßnahme werden festgelegt und Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan.

1.3 Pflanzqualitäten / Gehölzarten

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders zulässig, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Sträucher, 2-3 x verpflanzt, Höhe 125 -150 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 -175 / 200 cm,
Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sich ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden.Empfehlungen zur Artenwahl gibt die folgende Pflanzliste:

Bäume:
- Sandbirke (Betula pendula)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Espe (Populus tremula)

Sträucher:
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europäus)
- Schlehe (Prunus communis)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Stechginster (Ulex europaeus)
- Hasel (Corylus avellana)

1.4 Durchführung / Umsetzung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt mit dem Wirksamwerden der Beeinträchtigung. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens in der Pflanzperiode auszuführen, die der Beendigung des Eingriffs folgt.
Für die Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen.
Bei Pflanzausfall ist entsprechend gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt mit dem Wirksamwerden der Beeinträchtigung. Die Maßnahme innerhalb des Plangebietes ist spätestens in der Pflanzperiode auszuführen, die der Beendung des Eingriffs folgt. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes inklusive der ggf. erforderlichen Entwicklungspflege ist durch den Investor innerhalb der vorgegebenen Fristen sicherzustellen. Die Sicherung der Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen muss vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor dem Stand § 33 BauGB der Gemeinde als Bürgschaft des Investors o.ä. vorliegen und ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.
Da die Heidefläche im Zuständigkeitsbereich der Forst liegt, muss die Summe für die Heideflächenpflege vom Investor an das Forstamt gezahlt werden. Das Forstamt stellt die Gemeinde Malliß von der Pflegesicherung vertraglich frei.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen

- Für Zwecke der Werbung der ansässigen Firmen und Einrichtungen ist nur im Bereich der Straßenanbindung ein Sammelaufsteller zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Natriumdampfhochdrucklampen einzusetzen.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

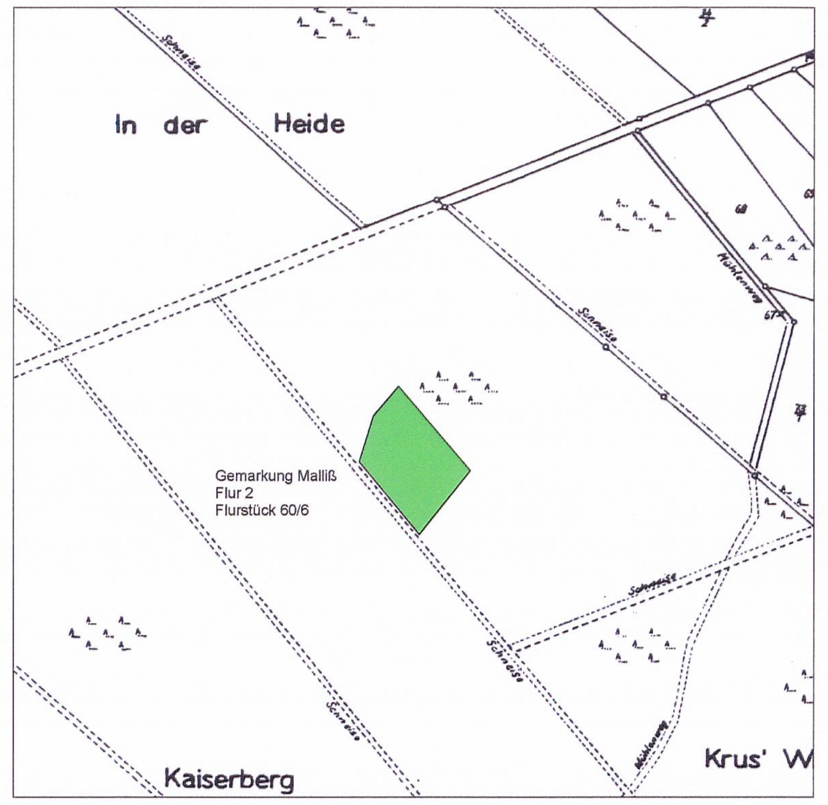
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortliche sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauvorschriften getroffenen textlichen Fessetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Maßnahmenfläche M1:
Pflege/ Entwicklung einer trockenen Zwergstrauchheide auf einer Fläche von ca. 0,75 ha über einen Zeitraum von 25 Jahren.
Maßstab 1: 5000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des ~~Bebauungsplanes~~ V+E-Planes Nr.1 erfolgte nach § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeindevertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 16.11.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.12.06 erfolgt.
Beschluss zur Umwandlung in B-Plan Nr. 2 25.01.2007; veröffl. 02.03.07
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 02.03.07 beteiligt worden.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffetlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am **23.11.2006** durchgeführt worden.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **29.01.2007** und vom 10.04.07 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.03.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.07 bis zum 25.05.07 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.04.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am [illegible] wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab [illegible] vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neu Kaliß, 13.11.07 Siegel ....

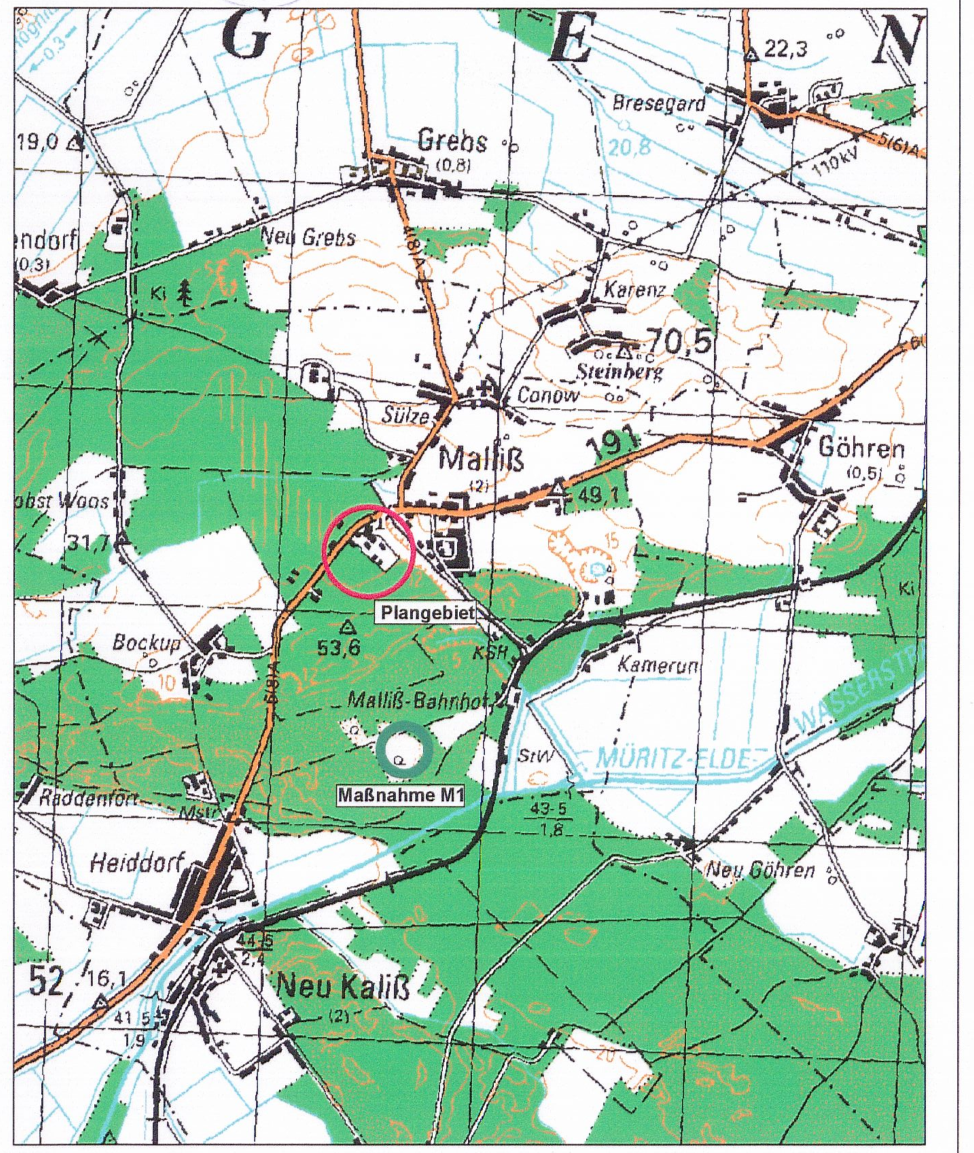
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 08.11.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 08.11.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.11.07 gebilligt.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit ausgefertigt.
Malliß, 13.11.2007 Siegel .... Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.12.07 in Kraft getreten.
Malliß, 10.12.2007 Siegel .... Bürgermeister

Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Industriegebiet / Biomasse - Pyrolyse" der Gemeinde Malliß

Stand: Juli 2007

Stand: 23.07.2007/Nov.07