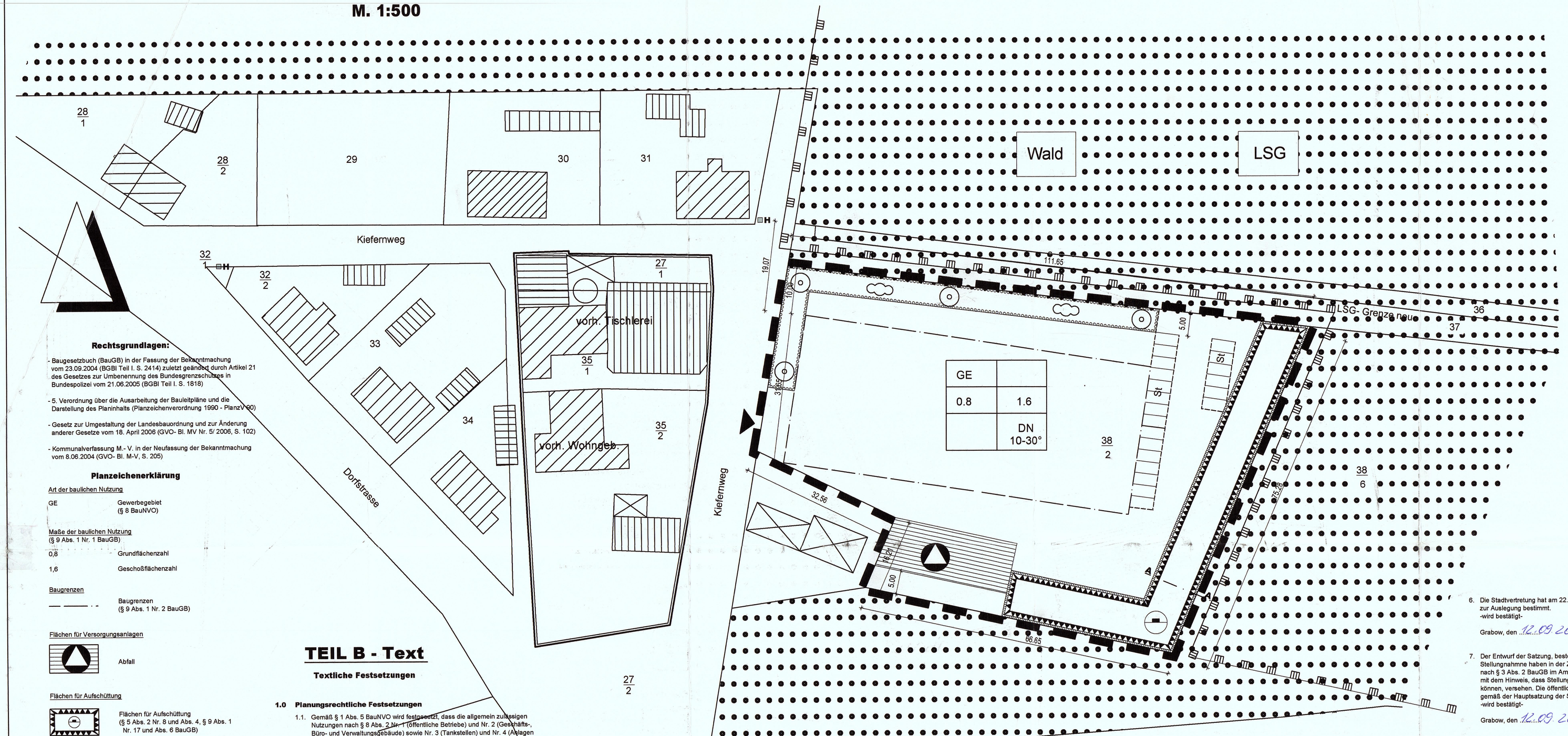
Bebauungsplan der Stadt Grabow "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge"

TEIL A - Planzeichnung

M. 1:500



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl Teil I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl Teil I. S. 1818)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Gesetz zur Umgestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVO- Bl. MV Nr. 5/ 2006, S. 102)
- Kommunalverfassung M.- V. in der Neufassung der Bekanntmachung vom 8.06.2004 (GVO- Bl. M-V, S. 205)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl

1,6 — Geschoßflächenzahl

Baugrenzen

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfall

Flächen für Aufschüttung

Flächen für Aufschüttung (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

sonstige Planzeichen

St — Stellplätze

DN — Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

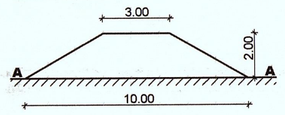
nachrichtliche Übernahme

10.00 — Maße in Meter

Flurstücksgrenzen

38/2 — Flurstücksnummern

Querschnitt Erdwall



TEIL B - Text

Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (öffentliche Betriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der BauNVO nicht zulässig sind.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelseinrichtungen, welche "Gewerbebetriebe aller Art" nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes in Verbindung stehen.

1.4. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen, bei denen es sich um Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt, entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.5. Gemäß § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO sind Windenergieanlagen, bei denen es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt, unzulässig.

1.6. Die maximale Traufhöhe eines Gebäudes wird mit 6,0 Meter und die Firsthöhe mit maximal 9,0 Meter festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Siloanlagen eine maximale Höhe von 20,0 Meter und einen Durchmesser von 6,0 Meter haben. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahn im Bereich der Einfahrt.

2.0 Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens

Nach § 1 (4) BauNVO in Verbindung der planungsrechtlichen Festsetzungen eines Gewerbegebietes sind auf den Teilflächen des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, deren Lärmimmissionen die in nachfolgender Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) L nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lfd.Nr.	Bezeichnung der Fläche	angerechnete Fläche qm	IFSP dB(A)/m2 Tag	Nacht
1	Gewerbegebiet (GE)	6161,39	64,5	49,5

3.0 Massnahmen der Grünordnung

3.1. Grüngestaltung innerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen der Grüngestaltung dienen in erster Linie der landschaftlichen Einbindung der Baukörper sowie der Wiederherstellung der durch baubedingte Überformung beeinträchtigter Bereiche.

3.1.1. Anpflanzung von Einzelbäumen (G1)

Zur landschaftlichen Einbindung werden an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze Einzelbäume in den Grünstreifen gepflanzt (4 Stück einheimische, standortgerechte Laubbäume - Hochstamm 16- 18 cm STU).

3.1.2. Anlage eines Pflanzstreifens am nordwestlichen Bebauungsrand (G2)

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen aus Strauch- und Heisterpflanzungen sowie mit Landschaftsrasen angelegt (Sträucher 80- 100cm Höhe, Heister 150- 175cm Höhe einheimischer standordgerechter Pflanzen (siehe GOP, Pkt. 5.1.3)).

3.1.3. Bepflanzung des Walls am südöstlichen Bebauungsrand (G3)

Der Wall mit einer Grundfläche von 1.017 m² wird mit Landschaftsrasen angesät und mit aufgelockerter Heister- und Strauchgruppen bepflanzt (Sträucher 80- 100cm Höhe, Heister 150- 175cm Höhe einheimischer standortgerechter Pflanzen (siehe GOP, Pkt. 5.1.3)).

4.0 Zusätzliche gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V

1. Die Dachneigung von Gebäuden beträgt maximal 30 Grad.
2. Die farbliche Gestaltung von Gebäuden wird von vorhandenen Gebäuden in der Umgebung angepasst (keine glänzenden oder reflektierenden RAL- Farben).
3. Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb an den baulichen Anlagen bis OK Traufhöhe zulässig.

Textliche Hinweise

1. Lärmprognose:
Es ist für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen welches den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien entspricht und die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) L bezogen auf die Grundstücksfläche nachweist.
Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel lässt sich auch die Einhaltung des korrespondierenden Immissionsanteiles an den Immissionspunkten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist der Begründung des Bebauungsplanes bzw. der Immissionsprognose zu entnehmen.

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

1. Ausgleichspflanzungen (E1)
Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Form eines Grünordnungsplanes (liegt der Planung in der Anlage zur Begründung bei) der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und der erforderliche Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes, insbesondere im Plangebiet und wenn notwendig darüberhinaus auszugleichen. Gemäß dem Grünordnungsplan wird folgende Ausgleichspflanzung festgelegt:

Außerhalb des Plangebietes erfolgt die Anlage eines Erlen- Eschewaldes auf dem Flurstück 49 in der Gemarkung Fresenbrügge, Flur 1 auf einer Fläche von 0,512 ha, wobei zu den angrenzenden Gewässern I. Ordnung und an das Gewässer II. Ordnung ein Abstand von jeweils 7m eingehalten wird. Die Neuaufforstung ist durch einen Schutzzaun vor Wildverbiß zu schützen und eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege ist zu garantieren.

Satzung

der Stadt Grabow über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge"

Gebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:
im Norden: einen Weg mit angrenzender Waldfläche
im Osten: eine Waldfläche
im Süden: eine Waldfläche, sowie bebaute Fläche
im Westen: Kiefernweg mit angrenzender Bebauung Tischlerei, sowie Wohnnutzung

Aufgrund des § 1 Absatz 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl Teil I S. 1818) sowie nach § 86 des Gesetzes zur Umgestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVOBl. M.- V. S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grabow vom 06.09.2006 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tischlerei in Fresenbrügge" erlassen:

Grabow, 22.09.2006

Schult
Bürgermeister

-Siegel-

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.09.2006 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Grabower Amtsanzeiger vom 7.10.2006 gemäß der Hauptsatzung der Stadt Grabow erfolgt.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes beteiligt worden.
-wird bestätigt-
Grabow, den 11.09.2006 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.02.2006 bis einschließlich 14.03.2006 durchgeführt worden.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger Öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Grabow hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden nach § 4 BauGB am 22.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 22.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, sowie der umweltbezogenen Stellungnahme haben in der Zeit vom 19.06.2006 bis einschließlich 20.07.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Grabow (Bauamt) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, versehen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.06.2006 im Grabower Amtsanzeiger ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Stadt Grabow bekannt gemacht.
-wird bestätigt-
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 23.01.06 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 Maßstab 1:~~1000~~ 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, den 12.09.2006 Vermessungsingenieur

9. Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Stellungnahmen am 06.09.2006 geprüft und den betroffenen Behörden/ TÖB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die gestalterischen Festsetzungen wurden am 06.09.2006 von der Stadtvertretung der Stadt Grabow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.
Grabow, den 12.09.2006 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 22.09.2006 Az: 610-5-6/06 erteilt.
Grabow, den 22.09.2006 Der Bürgermeister

12. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluss der Stadtvertretung Grabow vom ..... erfüllt und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.
Grabow, den ..... Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Grabow, den 22.09.2006 Der Bürgermeister

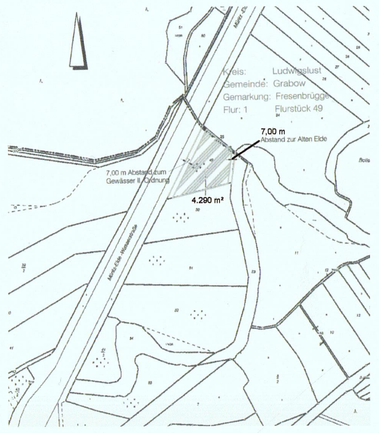
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind durch Veröffentlichung im Grabower Amtsanzeiger am 06.10.2006 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Stadt Grabow bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Veletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
Grabow, den 09.10.2006 06.10.2006 Der Bürgermeister

SATZUNGSEXEMPLAR

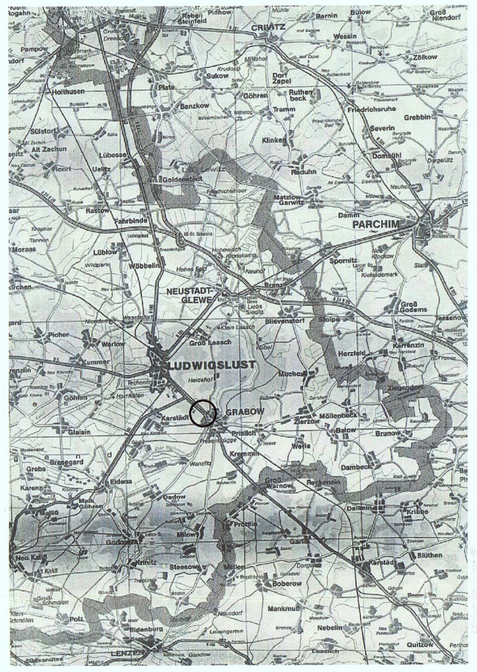
Planungsstand: August 2006

Flurkartenauszug

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (Flurstück 49)



Regionalübersicht



H/B = 570.0 / 810.0 (0.46m²)

Allplan 2003