GEMEINDE GIELOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den B - Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet an der ehemaligen Molkerei", Gielow

Auf Grund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gielow vom 22.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet an der ehemaligen Molkerei", Gielow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

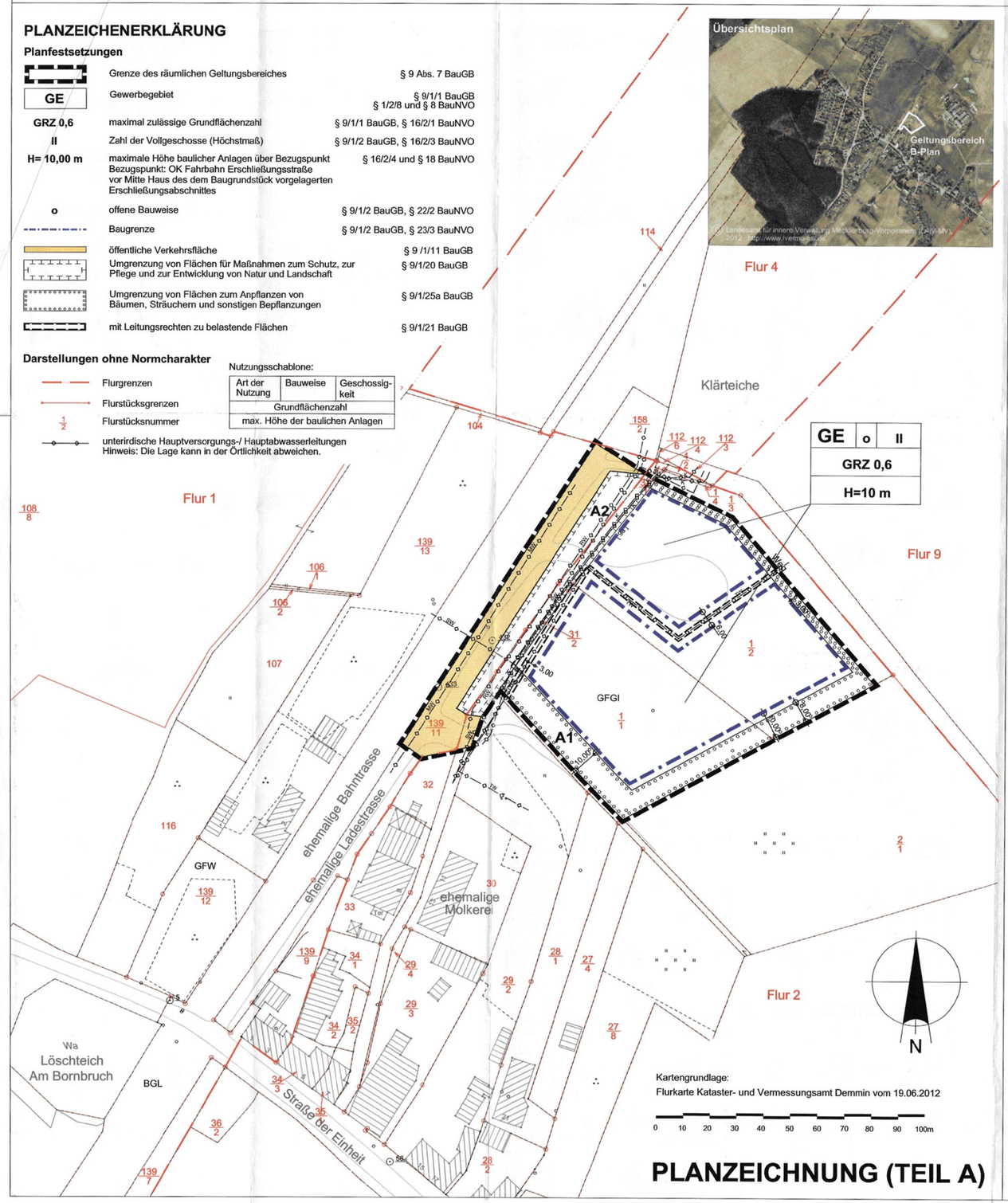
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 9/1/1 BauGB § 1/2/8 und § 8 BauNVO
GRZ 0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9/1/1 BauGB, § 16/2/1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 9/1/2 BauGB, § 16/2/3 BauNVO
H= 10,00 m	maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Bezugspunkt: OK Fahrbahn Erschließungsstraße vor Mitte Haus des dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsabschnittes	§ 16/2/4 und § 18 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9/1/2 BauGB, § 22/2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB, § 23/3 BauNVO
	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 /1/11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25a BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- $\frac{1}{2}$ Flurstücksnummer
- unterirdische Hauptversorgungs-/ Hauptabwasserleitungen
  Hinweis: Die Lage kann in der Örtlichkeit abweichen.

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Bauweise	Geschossigkeit
Grundflächenzahl		
max. Höhe der baulichen Anlagen		



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handwerks- und nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Handwerksbetriebe, die Dienstleistungen oder Arbeiten - insbesonere Reparaturen usw.vollbringen, die zur Aufrechterhaltung eines geordneten Wohnens notwendig sind und der unmittelbaren Versorgung dienen,
- Gewerbebetriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gewerbebetriebe des Bau- / Ausbaugewerbes und des Holzgewerbes,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Im Gewerbegebiet werden neben den in Punkt 1.1 genannten Nutzungen die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.1 aufgeführten Betriebsarten / -anlagen zugelassen.

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden Überschreitungen der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht zugelassen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Der Beginn von Baumaßnahmen (einschließlich Baufeldfreimachung) ist ausschließlich im Zeitraum vom 1.September des Jahres bis 15.März des Folgejahres zulässig.

2.2 Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Gewerbegebietes (Fläche A 1) ist eine 3-reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Je 10 lfd. Meter ist ein einheimischer Laubbaum einzeln oder in Gruppen einzufügen. In den südöstlich vorgelagerten Krautsaum sind je 2 Lesestein- und Reisighaufen zu integrieren. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 4m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m

Bäume (Pflanzqualität: Heister Höhe >175cm)		Sträucher (Pflanzqualität: Höhe >80cm)	
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Malus sylvestris	Holzapfel	Corylus avellana	Haselnuss
Pyrus communis	Wildbirne	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.3 Am nordöstlichen Rand des Gewerbegbietes ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Je 10 lfd. Meter ist ein einheimischer Laubbaum einzufügen. Abstand der Gehölzmitte von der Grundstücksgrenze 2 m, Abstand in der Reihe 1m (Gehölzarten wie Festsetzung 2.2)

2.4 Die Pflanzgebote sind gemäß § 135a Abs.1 BauGB spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vom Vorhabenträger auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück auszuführen.

2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

2.6 Die Pflanzgebote gemäß Festsetzung 2.2 und 2.3 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze gemäß Festsetzung 2.5 werden den innerhalb des B-Planes festgesetzten Gewerbegrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a zugeordnet.

2.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der ehemaligen Ladestraße (Fläche A2) kann für eine 5m breite Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden. Die Fläche ist einer spontanen Entwicklung zu überlassen und durch Mahd alle 2-4 Jahre im Herbst von Gehölzen freizuhalten.

2.8 Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf der Fläche A2 erfolgt durch die Gemeinde Gielow gemäß § 135a BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB.

2.9 Die Entwicklung von Ruderalfluren gemäß Festsetzung 2.7 wird den innerhalb des B-Planes festgesetzten Gewerbegebietsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a Bau GB zugeordnet.

2.10 Zum Schutz von Insekten sind für die Beleuchtung nur geschlossene Natriumdampflampen zu verwenden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

3.1 Gemäß § 1 Abs.4 Ziffer 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Betriebsarten und -anlagen (vgl. Abstandsliste / Abstandsklasse VII des Abstandserlasses des Landes NRW vom 06.Juni 2007) zulässig:
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- Tischlereien oder Schreinereien
- Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
- Spinnereien oder Webereien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie, Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten.

HINWEISE

1.0 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11/ 3 DSchG M-V).

2.0 Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserleitung geschnitten. Der WZV Malchin Stavenhagen geht davon aus, dass Umverlegungen notwendig werden; die Gemeinde setzt im Bebauungsplan Leitungsrechte fest. Werden im Rahmen der Vorhabenumsetzung Leitungsumverlegungen notwendig, sind diese kostenpflichtig für den Grundstückseigentümer.
Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich der Trinkwasserleitung sind mit dem WZV abzustimmen.

3.0 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:
Am ländlichen Weg nach Hinrichsfelde sind östlich des Weges im Anschluss an die letzte vorhandene Bebauung in der Gemarkung Gielow auf dem Flurstück 76, Flur 2 10 Obstbäume als Hochstamm Stammumfang 10-12cm als Reihe (Baumabstand 10m) anzupflanzen.
Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Gielow gemäß § 135a Abs.2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Gielow auf dem Flurstück 76, Flur 2 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 "Gewerbegebiet an der ehemaligen Molkerei" festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

4.0 Die im Plangebiet anfallenden insbesondere der auf den Flurstücken $\frac{139}{11}$ und $\frac{31}{2}$ lagernde Bauschutt sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15KrWG).

5.0 Ca. 10-15m südöstlich des Plangebietes verläuft der Graben L $\frac{380}{41}$. Er mündet in den nördöstlich des Geltungsbereichs verlaufenden Graben L $\frac{380}{40}$. Die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises. Die Art und Weise der baulichen Anlagen zur Einleitung ist mit dem WBV "Obere Peene" abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.06.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 10.09.2012 bis 12.10.2012 sowie durch Einwohnerversammlung am 09.10.2012.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 03.09.2012.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2013 bis zum 26.04.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.08.2013 abschließend geprüft.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.08.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2013 gebilligt.

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 7.8.13 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-Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, 07. 08. 2013 i.A. ... KVOR Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

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

Gielow, 20. SEP. 2013 Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.09.2013 im Malchiner Gemeinderingje ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert am 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 21. SEP. 2013 in Kraft getreten.

Gielow, 23. SEP. 2013 Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE GIELOW**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den B-Plan Nr. 3
"Gewerbegebiet an der ehemaligen Molkerei", Gielow

Auftraggeber: Gemeinde Gielow, vertreten durch das Amt Malchin, Am Markt 1, 17139 Malchin

Plan: **Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 3**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Dipl.-Ing. U. Schürmann
Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 22.08.2013
Maßstab: 1:1000