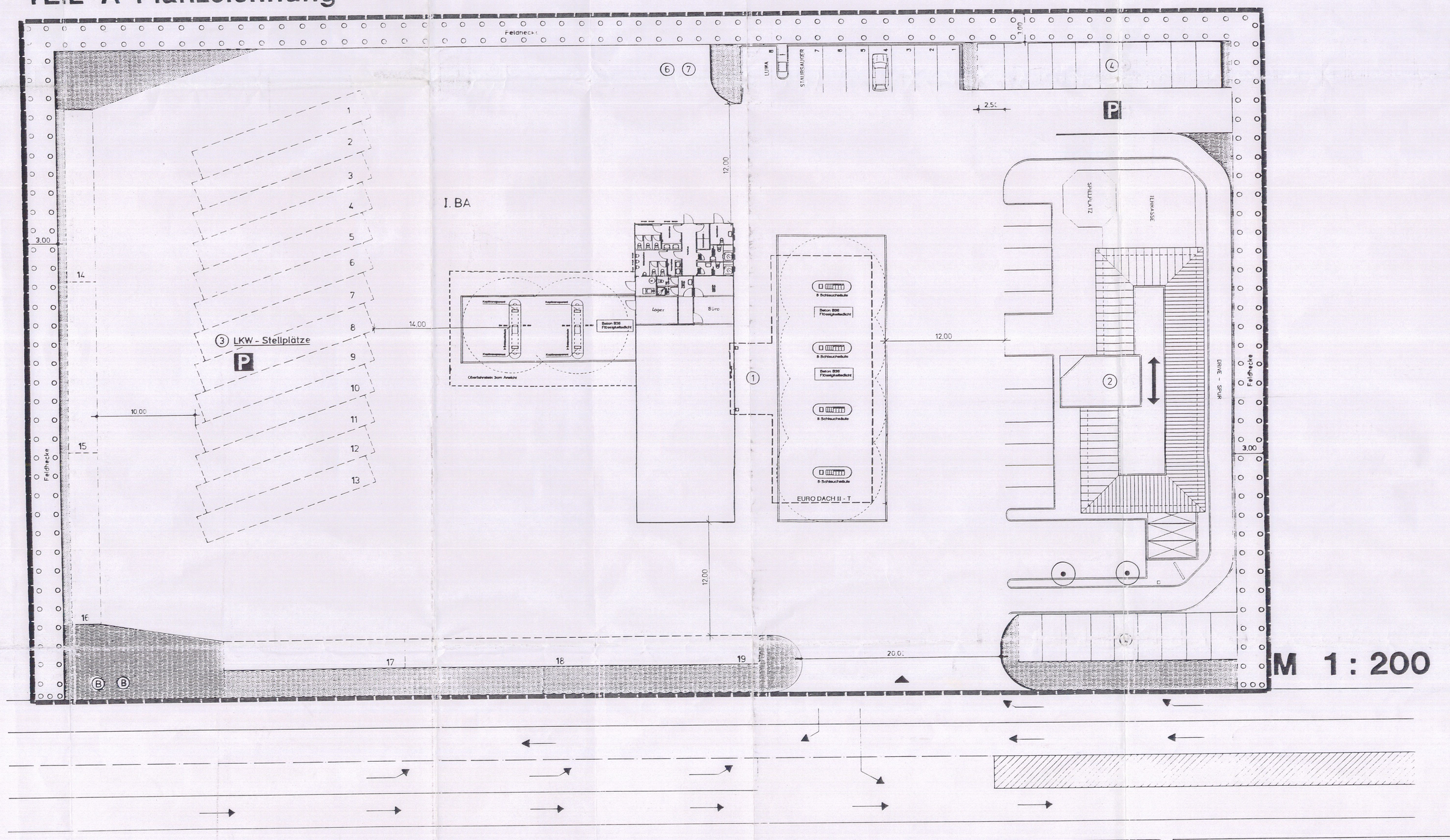
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

"Autohof mit Tankstelle und Motel Dreenkrögen"

TEIL A Planzeichnung



TEIL B Text

Textliche Festsetzungen
(aus der Begründung übernommen)

6. Grünkonzept

Das Planvorhaben hat eine Gesamtgröße von 9 000 Quadratmeter:
Davon werden: 1 000 m2 durch Gebäudeflächen versiegelt und ca. 1 390 m2 für Stellplätze teilversiegelt werden (Betonsteinpflaster bzw. Rasengittersteinplatten – Versiegelungsgrad 70 % = 973 m2.) Somit ergibt sich für das direkte Bauvorhaben eine Gesamtversiegelungsfläche von 1 973 m2, die unbedingt wieder ausgeglichen werden müssen. Unter Beachtung der hinzukommenden Verkehrsflächen von 4 830 m2 ebenfalls mit einem Versiegelungsgrad von 70 % = (3 381 m2), ergibt sich eine absolute Versiegelungsfläche von 5 354 Quadratmeter.
Im Plangebiet werden hierzu 800 m2 Feldhecke und 980 m2 Grünanlagen angelegt. Dies ergibt eine Ausgleichsfläche von 1 780 m2 im Plangebiet. Die restlichen 3 574 m2 müssen durch Ausgleichsmaßnahmen im Territorium der Gemeinde Wöbbelin geschaffen werden. Im Plangebiet vorhandene Bäume werden soweit wie möglich im Bestand erhalten. Ersatzpflanzungen sind in den Gesamtkosten der Erschließungsarbeiten mit einzubeziehen. Näheres über den Ausgleich regelt ein **Grünordnungsplan der gemäß § 13 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** ist.
Der Abriß der alten Bausubstanz kann aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 30 September bis zum 15 März erfolgen.

7. Städtebauliche Gestaltung:

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Planvorhaben: sieht im **1.Bauabschnitt** den Bau einer Tankstelle und im **2. Bauabschnitt** den Bau eines Motels vor.
Das Gebäude der Tankstelle wird in eingeschossiger Bauweise als verklebter Plattenbau errichtet.
Das Motel soll zweigeschossig passend zur Höhe der Tankstelle errichtet werden. Beide Gebäude haben eine Grundfläche von 1 000 m2. Dies ergibt im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.11.
Zulässig gemäß § 17 BauNVO ist eine GRZ von 0,8 plus 50 % für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 BauNVO Einschließlich der im Plangebiet vorgesehen Stellplätze für PKW und LKW mit einer Fläche von 1 390 m2 ergibt sich insgesamt eine GRZ von 0.2.

7.2. Bauweise:

Die Tankstelle wird aus Fertigteilen errichtet, wobei die Fassaden mit Elementen verkleidet sind. Die Fassade des Verkaufsraumes (Shop) ist überwiegend ganzflächig verglast.
Das Motel wird in massiver Bauweise errichtet, wobei die Fassade verklinkert wird.

7.3. Dachaufbau und Dacheindeckung:

Das Dach der Tankstelle besteht ebenfalls aus Beton- und Glasfertigteilen mit sehr geringer Dachneigung.
Das Dach des Motels soll in Kruppelwalmform oder als Satteldach mit einer maximalen Dachneigung bis zu 45 Grad errichtet werden.
Zulässige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflängen erlaubt und müssen mindestens 1,0 Meter vom Giebel entfernt liegen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimse und Dachrinne.

7.4. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter:

Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter werden auf dem Grundstück (im Plangebiet) selbst anzulegen, so daß sie von der B 106 nicht einsehbar sind.

7.5. Garagen und Nebengebäude:

Einzel- und Doppelgaragen sowie andere Nebengebäude sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

7.6. Stellplätze für PKW und LKW:

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich ist, sind für das Planvorhaben insgesamt
- 29 PKW - Stellplätze
- 19 LKW - Stellplätze

8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebiete:

Die besondere Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage in freier Natur bestimmt den besonderen Charakter des Baugebietes:
Eingriffe in die Natur und hierbei erforderlich werden aber mit einer deutlicher Unterscheidung der zulässigen Grundflächenzahl so gering, was möglich gehalten:
Hierfür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Punkt 6 - Grunkonzept und Festlegungen des Grunordnungsplanes.

9. Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

(A) **Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der Hochbauten hat bis zum 36.Monat nach Inkraftsetzung der Satzung, sowie Erhalt der Baugenehmigung erfolgen.**

10. Denkmalschutz / Bodendenkmale:

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege folgende Aspekte zu beachten.
Im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, aber jedoch archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:
1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2 Der Beginn der Erdarbeiten in der unteren Denkmalbehörde 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 gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (§ 11 abs 3 DSchG).

Änderungen gemäß Genehmigung vom 14.Juli 1999

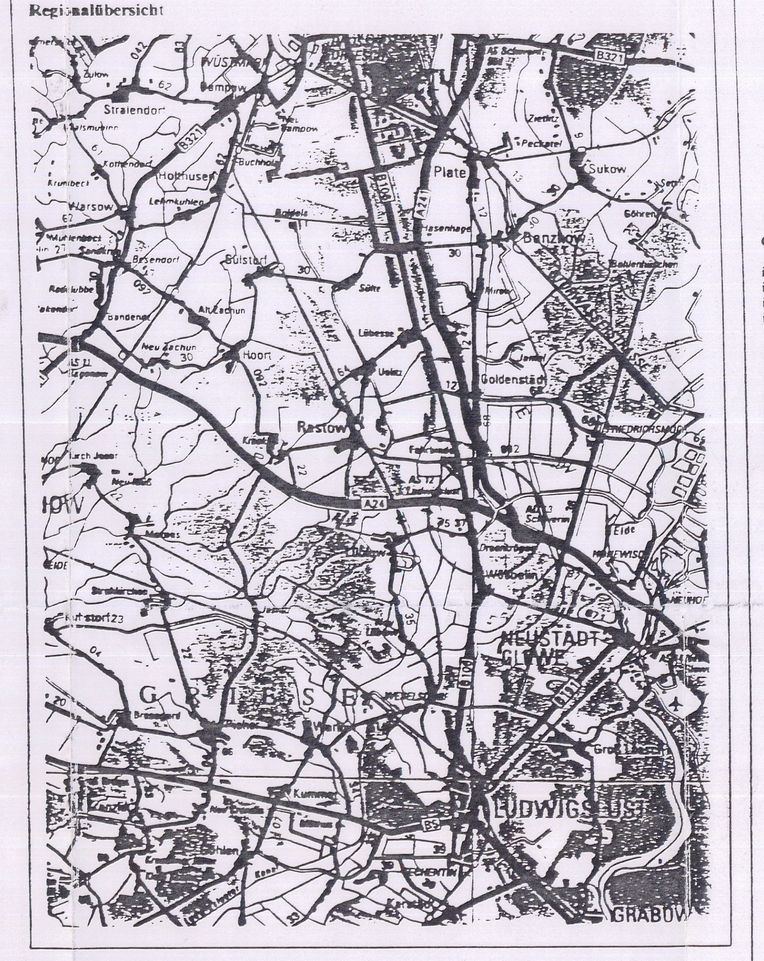
(A) Auflage

Bürgermeister

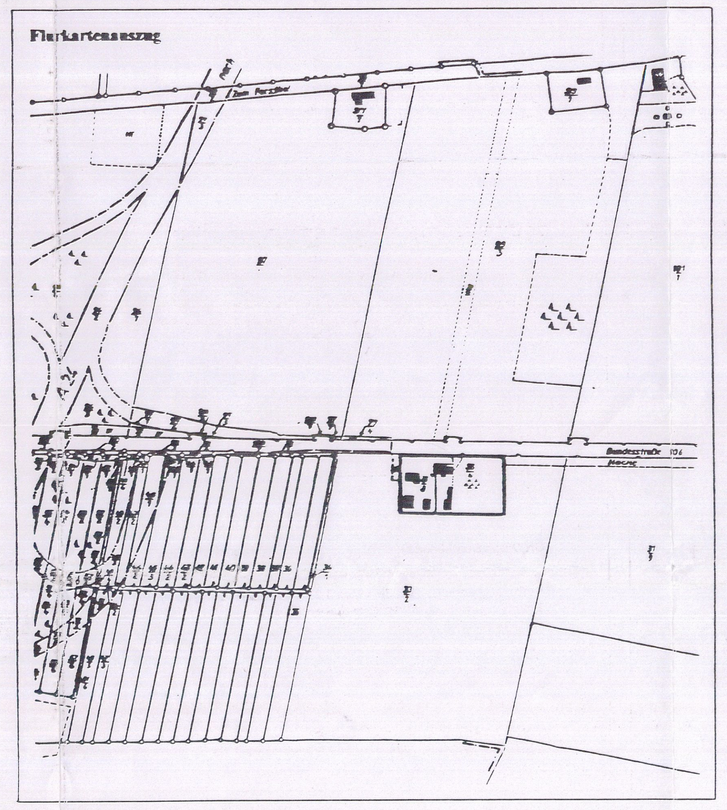
11. Flächengliederung:

1 Gebäudeflächen:		1 000 m2
- Tankstelle mit Shop:	700 m2	
- und Nebengebäude:	300 m2	
- Motel		
2 Stellplätze für PKW und LKW		1 390 m2
3 Pflanter- und Verkehrsflächen		4 830 m2
4 Grunfachen		980 m2
5 Feldhecke		800 m2
Gesamtflächen:		**9.000 m2**

Regionalübersicht



Flurkartenauszug



SATZUNG

DER GEMEINDE WÖBBELIN
ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.1
"AUTOHOF MIT TANKSTELLE UND MOTEL DREENKRÖGEN"

Gebiet: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird begrenzt:

im NORDEN durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im WESTEN durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im SÜDEN durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im OSTEN durch die Bundesstraße B 106.

Aufgrund der §§ 1 Abs.(3), 10 Abs.(1) und § 12 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27 August 1997 (BGBl.I S.2141) in der ab dem 01.Januar 1998geltenden Fassung, berichtigt I.S.137 , der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.Mai 1998 (GVO Bl.M-V 16/98) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.1999 und mit Genehmigung des Landrates, gemäß Baugesetzbuchausführungsgesetz vom 30.01.1998, folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1, "Autohof mit Tankstelle und Motel Dreenkrögen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: 26.05.94
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von: 09.06.94 bis: 23.06.94 und durch Abdruck in der Zeitung/amtliches Verkündungsblatt am: erfolgt:
Wöbbelin, den 26.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) beteiligt worden:
Wöbbelin, den 28.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am entfällt durchgeführt worden: wir 24 Monate Planungszeit
Wöbbelin, den 26.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom: 28.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:
Wöbbelin, den 26.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs 1 Satz 1 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB abgewogen, den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, zur Auslegung bestimmt, und die TOB über die öffentliche Auslegung sowie den Ergebnis der Abwägung informiert:
Wöbbelin, den 26.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom: 30.05.94 bis zum: 30.06.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB an: Amt Boizenburg-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, vorher. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.05.94 bis 20.06.94 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde bzw. im Amtlichen Mitteilungsblatt von: bekannt gemacht:
Wöbbelin, den 26.06.94
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 27.04.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt: Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Parkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden:
Lüchow, den 27.04.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Vermessungsstelle

8. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Anregungen abgewogen und den TOB das Abwägungsergebnis mitgeteilt:
Wöbbelin, den 26.09.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.05.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt:
Wöbbelin, den 26.09.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom: 06.07.1999, AZ: 610/621.100 (mit Maßgaben und Auflagen) erteilt:
Wöbbelin, 06.Sept.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom: 06.09.1999 erfüllt, und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt:
Wöbbelin, 06.Sept.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt:
Wöbbelin, 06.Sept.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

13. 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, sind am am Amtsblatt-Mitteilungsblatt-oder durch Aushang in der Zeit vom: 13.10.99 bis: 29.10.99 ortsüblich bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden:
Der Satzung ist am: 29.10.99 in Kraft getreten:
Wöbbelin, 30.Oct.99
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

TEIL A Zeichenerklärung

Zeichenerklärung

Planzeichen nach der PlanzV vom 18.Dezember 1990:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Feldhecke) (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- P Parkfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Sonstige Zeichen:

- 20.0 Meßzahl der Abstände in Meter
- Fließrichtung
- ① Tankstelle mit Shop
- ② Motel /Restauran
- ③ LKW - Stellplätze
- ④ PKW - Stellplätze
- Ⓔ Kleinkläranlage
- Ⓕ Abscheideanlage
- Ⓑ Bohrbrunnen für Löschwasser
- Fahrtrichtungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl.I S.2141) ab dem 01 Januar 1998 geltenden Fassung, berichtigt I.S.137
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 Januar 1990 (BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06 Mai 1998 (GVO Bl.M-V 16/98.)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches. (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30 Januar 1998

SATZUNGS-EXEMPLAR

Bearbeitungsstand: April 1999

Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe - Kollwitz - Straße 27
19288 Ludwigslust