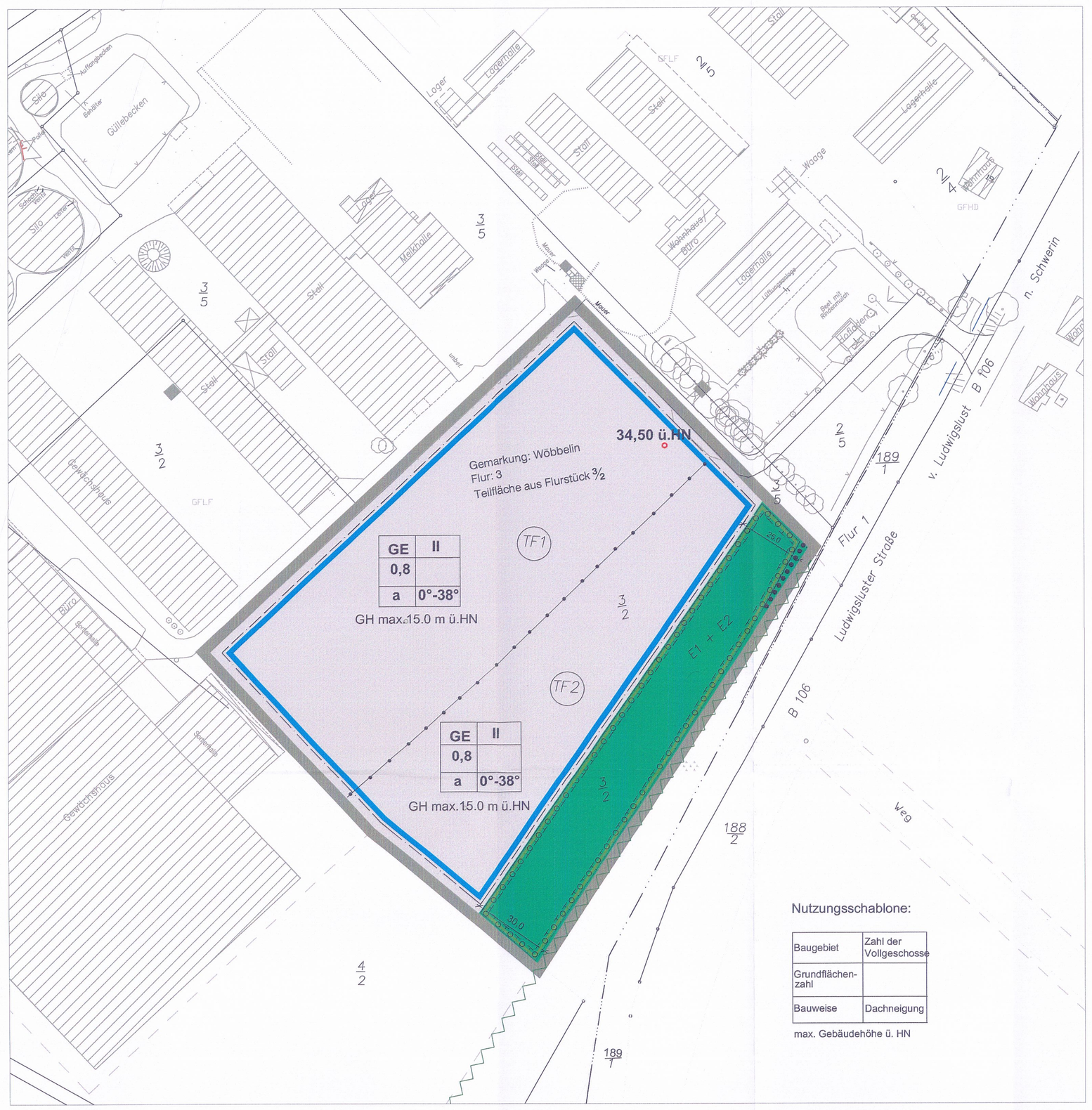
# Satzung der Gemeinde Wöbbelin über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Hof Denissen"

## Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000




Nutzungsschablone:

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | Dachneigung |

max. Gebäudehöhe ü. HN

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

( gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 )

### I. Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m.§ 8 BauNVO

GE — Gewerbegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH..m ü.HN — Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) als Höchstpunkt über dem festgesetzten Bezugspkt.

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

**4. GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünfläche (privat)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB u. Abs. 6 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB u. Abs. 6 BauGB

**6.SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§9 Abs. 7 BauGB

0°- ... - 38 ° — Dachneigung der Hauptgebäude
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Abgrenzung der Teilflächen (TF1+ TF2) für zulässige Schallemissionskontingente

### II.Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen

3/2 — Flurstücks-Nr.

Waldkante

Geländehöhe in ...m über Höhennormal (HN) (unterer Bezugspunkt)

## Teil B - Text

### 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 Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart unter Pkt.3 Vergnügungsstätten u.a. in Form von Bordellen oder bordellartigen Gewerbebetrieben nicht zulässig sind.

- Auf der Fläche des Gewerbegebietes sind Gebäude und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie artverwandt sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2, § 18 und § 19 Nr.4 BauNVO)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse und die maximal Gebäudehöhe bestimmt.
In der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung (Teil A) sind die zulässigen Werte festgesetzt.

- Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 34,50 m über Höhennorma (ü.HN) festgesetzt.

- Für die baulichen Anlagen wird die maximale Bauhöhe (oberer Abschluss der baulichen Anlage bzw. des Gebäudes mit Ausnahme der untergeordneten Gebäudeteile) mit 15,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

- Die im Gewerbegebiet festgesetzte Bauhöhe gilt als Höchstgrenze und darf von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten, Lüftungsanlagen und sonstigen technischen Aufbauten bis max. 25 m überschritten werden.
Eine Überschreitung bis max. 35 m kann auch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung betriebstechnologisch erforderlich ist (u.a. Krananlagen - innerhalb und außerhalb von Gebäuden, Funktum, Silotürme, Anlagen der regenerativen Energiegewinnung-keine Windkraftanlagen).

**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 BauNVO 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, deren Geräusche die festgeschrienenen Emissionskontingente $L_{EK}$ weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

| Flächen | | Emissionskontingent (dB (A)/ m²) für das Gebiet WA Nord und WA Nordost | | für das Gebiet Außenbereich Süd | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Größe (m²) | $L_{EK,tags}$ | $L_{EK,nachts}$ | $L_{EK,tags}$ | $L_{EK,nachts}$ |
| TF 1 | 14.337 | 68 | 40 | 81 | 65 |
| TF 2 | 5.417 | 65 | 37 | 78 | 62 |

Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachweisen.
Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen , wenn die Immissionskontingente an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten für die Teilfläche ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.
Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionskontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmaßes $K_0$ und $C_{met}$ vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung auf dem Ausbreitungsweg durchzuführen.

- 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 geltenden Richtwert am maßgeblichen Immesionsort um 15 dB (A) unterschreitet.

- Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

**1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzfläche (E1) sind standortgerechte heimische Obstbäume in einer mind. 12 m² großen, insgesamt wasserdurchlässigen Fläche zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Ersatzpflanzung zu ersetzen (Anpflanzung als Streuobstwiese).
Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt
Mindeststammumfang: 10 / 12 cm gem. 1,0 m Höhe
Kronenansatz: mind. 2,0 m
Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen, In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Vierbock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Weiterhin sind die Hochstämme vor zu starken Sonneneinstrahlung mit einer Stammschutzfarbe zu schützen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über eine Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und der Pflege sind fachgerecht auszuführen. Es ist auf einen durchgehenden Leittrieb zuachten.

**2. Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Baufeldräumung und Baubeginn haben von 15.08 bis 28.02 eines Jahres zu erfolgen.

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft (E2) ist durch Nachsaatverfahren oder durch Ansaat aus einer Saatgutmischung mit einem hohen Wildkräuteranteil aus gebietseigenenem Saatgut eine naturnahe, artenreiche Wiesengesellschaft zu entwickeln. Die nahtumahe Wiese ist dauerhaft zu pflegen, dreimal im Jahr zu mähen (im Juni, August und Oktober) bzw. zu beweiden.

**4. Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs.1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.

- Auf den Flurstücken 28, 29 und 30, Flur 4 der Gemarkung Wöbbelin wurde eine ca. 1,25 ha große Ackerfläche aufgeforstet und ist dauerhaft zu pflegen.
Davon werden 0,7 ha zugeordnet.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

**1. Werbeanlagen**
- Für Zwecke der Werbung ist für die ansässigen Firmen und Einrichtungen nur im Bereich der Straßenanbindung - Bundesstraße ein Sammelaufsteller bis zu einer Höhe von 25 m zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

**2. Einfriedungen**
- Eine Einfriedung als Wildschutzzaun in Höhe von 1,80 m ist entlang der Bundesstraße -B106 zu errichten.

- Betriebsbedingte Einfriedungen von baulichen Anlagen/ Gebäuden auf dem Gelände des Gewerbegebietes sind mit einer Höhe bis zu 2,25 m zulässig.

**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.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,sind diese gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.1 vom 06.01.1998,S.12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

- Das unverschmutze Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen der baulichen Anlagen) kann auf dem Grundstück versickern.

**ZU II. Pkt.4. Darstellung der Zuordnungsfestsetzung: Aufforstung einer Ackerfläche**

unmaßstäblich

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl.M-V,S.102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl.M-V,S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin am 21.10.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Hof Denissen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften , erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat in ihrer Sitzung am **25.04.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Hof Denissen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... durch öffentliche Bekanntmachung vom 15.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt worden.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung am **02.01.2014**, in der Zeit vom **20.01.2014** bis **21.02.2014** durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom **20.02.2014** über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den voraussichtlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschl Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

6. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2015 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2015 beteiligt.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschl. der Begründung mit dem Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.06.2015 bis zum 21.07.2015 gemäß § 3 (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 und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsordnung unzulässig ist , soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 11.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auf die Präklusionsregelung nach § 4a (6) BauGB hingewiesen worden.

Wöbbelin, den 17.03.2016 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 21.10.2015 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Ludwigslust, den 21.10.2015 (Siegeldruck)

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 27.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wöbbelin, den 31.01.2024 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 27.10.2017 gebilligt.

Wöbbelin, den 31.01.2024 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

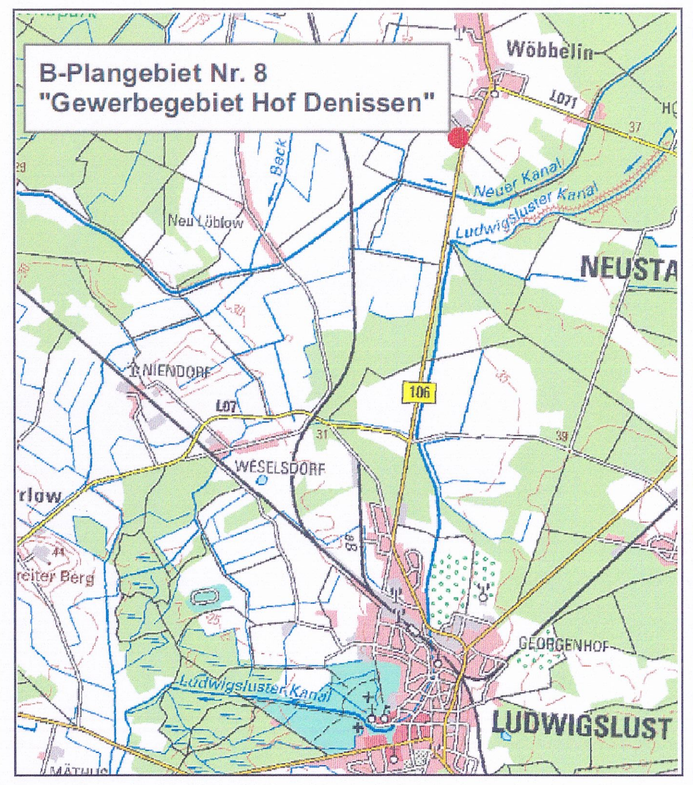
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.8, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Wöbbelin, den 31.01.2024 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 (2) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Juni 2004 (GVOBl.M-V,S.205), geändert durch Gesetz vom 17.Dez.2009 (GVOBl.M-V,S.687,719) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 ist mit Ablauf des 31.01.2024 in Kraft getreten.

Wöbbelin, den 31.01.2024 (Siegeldruck) Bürgermeisterin

Übersichtsplan




**Bebauungsplan Nr. 8**
**"Gewerbegebiet Hof Denissen"**

Verfahrensstand: SATZUNG

August 2015