

GEMEINDE GIELOW

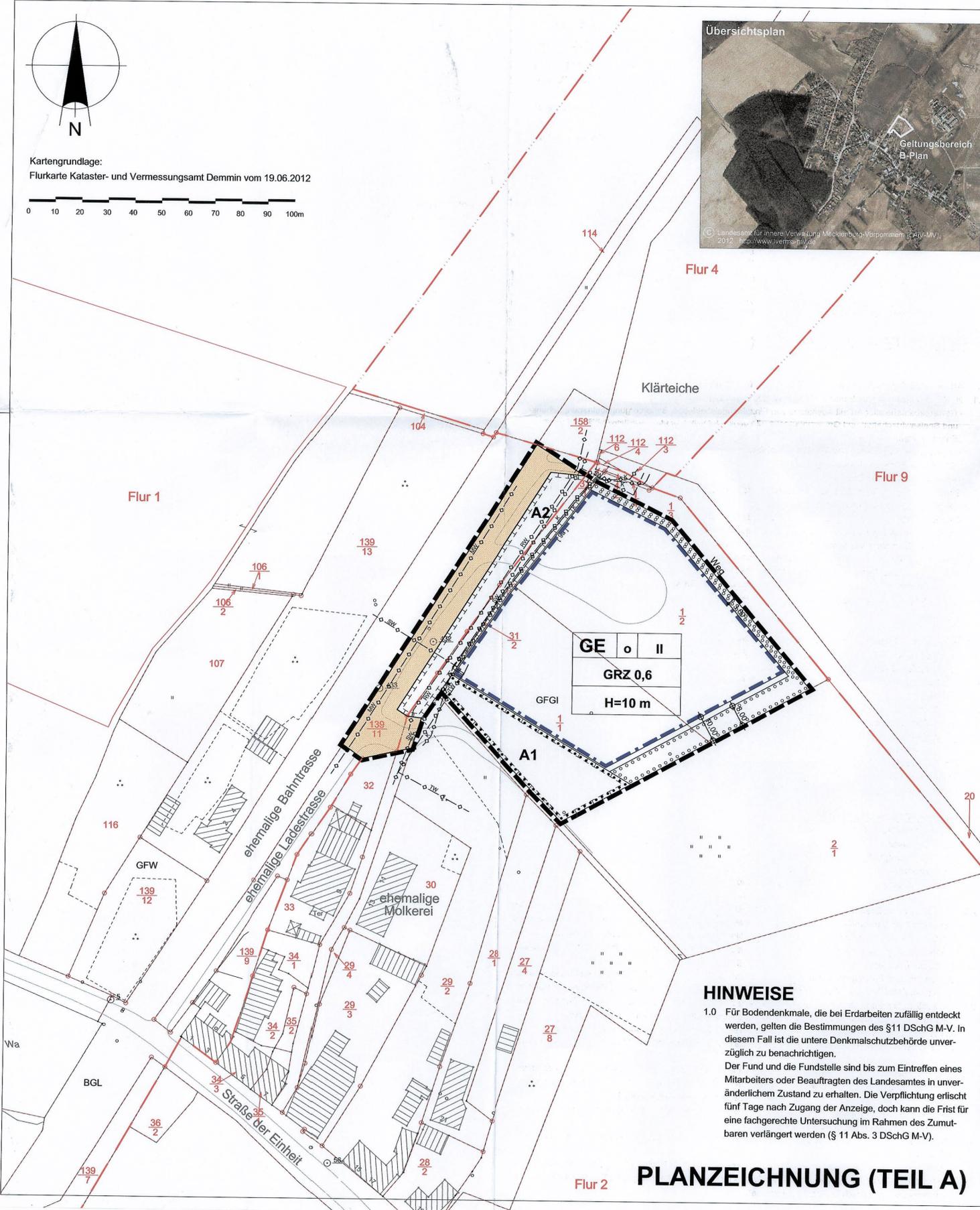
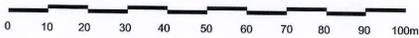
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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 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:



Kartengrundlage:
Flurkarte Kataster- und Vermessungsamt Demmin vom 19.06.2012



HINWEISE

- 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- 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
- 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9/1/25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9/1/25a BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- unterirdische Hauptversorgungs-/ Hauptabwasserleitungen Hinweis: Die Lage kann in der Örtlichkeit abweichen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im GE sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen,
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. §§ 1 Abs. 5 BauNVO werden im GE die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden im GE die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden Überschreitungen der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht zugelassen.
- 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)

 - Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli) durchzuführen.
 - Die Gehölze auf dem Erdwall (Fläche A1) sind zu erhalten und durch die Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher zu einem geschlossenen Bestand zu verdichten.
Bäume (Pflanzqualität: Heister Höhe >175cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher (Pflanzqualität: Höhe >80cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 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. Entlang der ehemaligen Ladestraße sind eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern (Gehölzarten wie Festsetzung 2.2) und eine Baumreihe aus Schwedischen Mehlbeeren Sorbus intermedia 'Brouwers' als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20cm (1 Baum je 8 m Straßenlänge) zu pflanzen. Zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die übrigen Flächen sind einer spontanen Entwicklung zu überlassen und durch Mahd alle 2-4 Jahre im Herbst von Gehölzen freizuhalten.
 - Am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes ist eine 3-reihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Je 10 lfd. Meter ist ein einheimischer Laubbaum einzufügen. In den südöstlich vorgelagerten Krautsaum sind ein Lesestein- und ein Reisighaufen zu integrieren. Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 4m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m (Gehölzarten wie Festsetzung 2.2)
 - Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen. Je 10 lfd. Meter ist ein einheimischer Laubbaum einzufügen. Abstand der Gehölzreihe von der Grundstücksgrenze 2m, Abstand in der Reihe 1m (Gehölzarten wie Festsetzung 2.2)
 - Die Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer auszuführen.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.
 - Die Pflanzgebote gemäß Festsetzung 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze gemäß Festsetzung 2.7 werden den innerhalb des B-Planes festgesetzten Gewerbegebietsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß §9 Abs. 1a zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.06.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gielow, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Gielow, Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom bis
Gielow, Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom
Gielow, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 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 bis zum nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht 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. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gielow, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am abschließend geprüft. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gielow, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 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, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gielow, Bürgermeister
- 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 im 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 (GVBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 (GVBl. M-V S.9)) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gielow, 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**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietzold
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Vorentwurf

Datum: Juli 2012

Maßstab: 1:1000

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