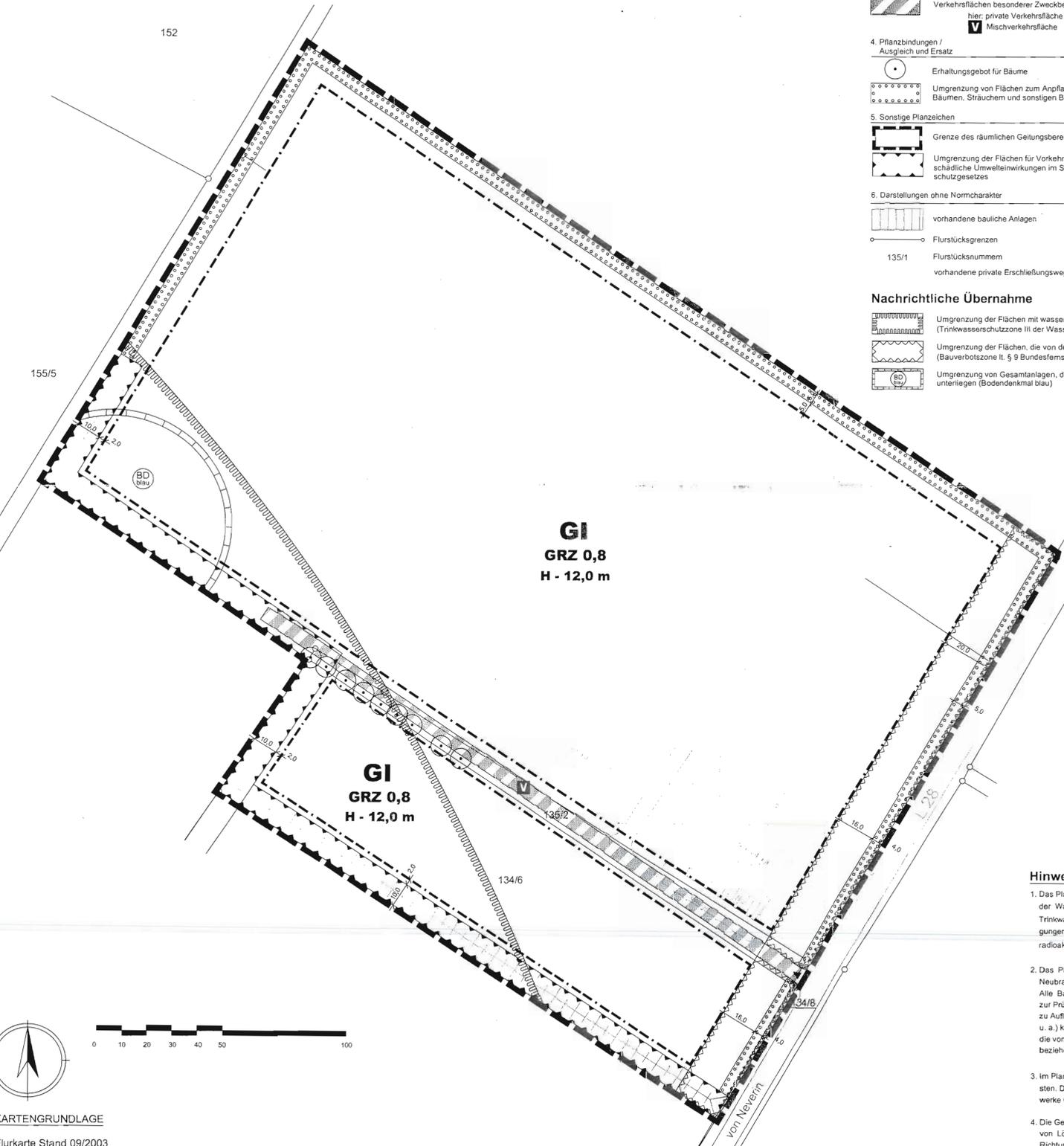


SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "INDUSTRIEGEBIET NEVERIN"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neverin vom 10.11.2004 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Neverin", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GI Industriegebiet	§ 1 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 BauNVO
GRZ 0,8 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H - 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über OK Fahrbahn L28	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲ zulässige Einfahrt (Außerhalb der festgesetzten Zufahrt sind Anschlüsse an die Landesstraße L 28 nicht zulässig.)	
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Verkehrsfläche	
▩ Mischverkehrsfläche	
4. Pflanzbindungen / Ausgleich und Ersatz	§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
○ Erhaltungsgebot für Bäume	
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
5. Sonstige Planzeichen	
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
▨ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6. Darstellungen ohne Normcharakter	
▨ vorhandene bauliche Anlagen	vorhandene Flächen mit Abfalllagerung
○ Flurstücksgrenzen	vorhandene Wallanlagen
135/1 Flurstücknummern	vorhandene Alleebäume
▨ vorhandene private Erschließungswege	
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
▨ Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neverin)	§ 9 Abs. 6 BauGB
▨ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone lt. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
▨ Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal blau)	

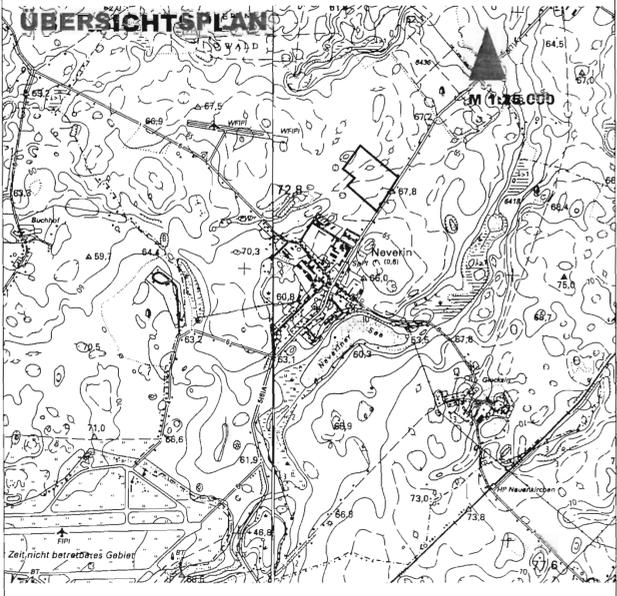


KARTENGRUNDLAGE
Flurkarte Stand 09/2003 mit ergänzenden Darstellungen zur derzeitigen Nutzung (entnommen Lageplan BBN vom April 1999 bzw. nach örtlicher Begehung)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Hinweise

- Das Plangebiet wird am westlichen Rand von der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Neverin berührt. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen zu gewährleisten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Neubrandenburg, sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen. Alle Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Keil zur Prüfung und Bewertung vorzulegen. Es ist nicht auszuschließen, dass es zu Auflagen (z. B. Bauhöhenbeschränkungen, Dachformen, Materialien u. a.) kommen kann. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z. B. Fluglärm beziehen, können nicht anerkannt werden.
- Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung zu gewährleisten. Die zuständigen Versorgungsunternehmen (Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, e. d. S. Telekom) sind rechtzeitig einzubeziehen.
- Die Gemeinde hat gemäß Arbeitsblatt W405 der DVGW bei der Bereitstellung von Löschwasser den Grundschutz zu gewährleisten. Am Ortsausgang in Richtung Rossow befindet sich ein Löschwasserreich, über den der Grundschutz abgesichert ist. Bei einer größeren Brandausbreitungsgefahr hat die Absicherung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Anlagen auf den Grundstücken zu erfolgen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung §9/1/1 BauGB
 - Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im Industriegebiet alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einrichtungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch ausnahmsweise im Industriegebiet nicht zulässig.
 - Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind von den zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Regelung des Wasserabflusses §9/1/16 BauGB
 - Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung sowie als Brauchwasser für betriebsinterne Abläufe in Zisternen oder offenen Speicherbecken zu sammeln.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen §9/1/24 BauGB
 - Für das Industriegebiet werden folgende Richtwerte des Beurteilungspegels für Lärm von Arbeitsstätten festgelegt: tags 65 dB (A) nachts 50 dB (A). Diese Werte dürfen am Rand des GI-Gebietes nicht überschritten werden.
 - Nicht zugelassen werden Anlagen der Massenerhaltung nach der 4. BImSchV.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 1a Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - PKW-Stellplätze sind mit Rasengitterplatten oder mit Pflaster mit Rasen- bzw. Dränfuge zu befestigen.
- Pflanzgebote § 1a Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
 - Für die zu erhaltenden Bäume ist eine Pflanzscheibe von 4 m² offen zu halten.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Reihenabstand und der Abstand in der Reihe beträgt 1m. Der Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze zur L28 beträgt 1m, an den übrigen Grenzen 2m. Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe ≥ 150 cm, Mindeststammumfang 12-14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

 Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Flatterhüchchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball

 Vorhandene Gehölze, die sich im Pflanzstreifen angesiedelt haben, sind in die Pflanzung zu integrieren.
 - Auf den umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist an der Plangebietsgrenze durch den Grundstückseigentümer eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand der Außenreihe zur Grundstücksgrenze beträgt 2 m. Der Reihenabstand und der Abstand in der Reihe beträgt 1 m. Die Gehölzarten sind gemäß Festsetzung 4.2 zu wählen.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens durch den Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
 - Die Pflanzgebote sind im 2. Jahr nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes auszuführen.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutz / Denkmalpflege §1 Abs. 3 DSchG M-V
 - Im Plangebiet sind Bodendenkmale (BD blau) bekannt. Die Farbe BLAU kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
 - Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu 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 Bauauftrags des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2004. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.03.2004 örtlich bekannt gemacht worden.
Neverin, 12.03.2004 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Neverin, Juli 2004 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.2004 durchgeführt worden.
Neverin, 17.03.2004 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neverin, 17.03.2004 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten 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.
Neverin, 23.04.2004 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.04.2004 bis zum 02.06.2004 im Amt Neverin 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 19.04.2004 im Amtsblatt "Neveriner Nachrichten" bekannt gemacht worden.
Neverin, 19.04.2004 Bürgermeister
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Amt Neverin nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (* entfällt, wenn keine erneute Auslegung notwendig ist)
Neverin, ... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, ... Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist ...
Neverin, 10.11.2004 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.11.2004 gebilligt.
Neverin, 10.11.2004 Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10. März 2005 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neverin, 10.03.2005 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Neverin, 14.06.2005 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 ff. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
Neverin, 14.06.2005 Bürgermeister

Projekt: Satzung der Gemeinde Neverin über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 7 "Industriegebiet Neverin"

Auftraggeber: Gemeinde Neverin vertreten durch das Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin

Plan: Plan zur Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 7

Phase: Satzung

Datum: 10.11.2004

Maßstab: 1:1.000