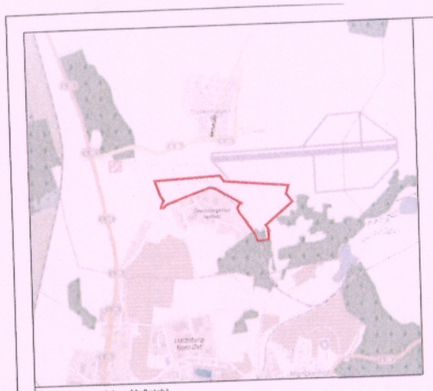


Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m² Verkaufsfläche pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 6 BauNVO

1.3 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" sind Anlagen für die Stromversorgung zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden, sofern Luftfahrtbelange nicht berührt werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

1.5 Die Festsetzungen der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufgabe der Nutzung und Rückgabe der Fläche durch die Wehrbereichsverwaltung.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB

2. Bauweise

2.1 Für die Gewerbegebiete (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 120 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Grünfestsetzungen

3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A sind ..... zu pflanzen und zu erhalten.
Wird im weiteren Verfahren konkretisiert
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Weitere Grünfestsetzungen werden auf der Grundlage des Umweltberichtes im weiteren Verfahren eingefügt.

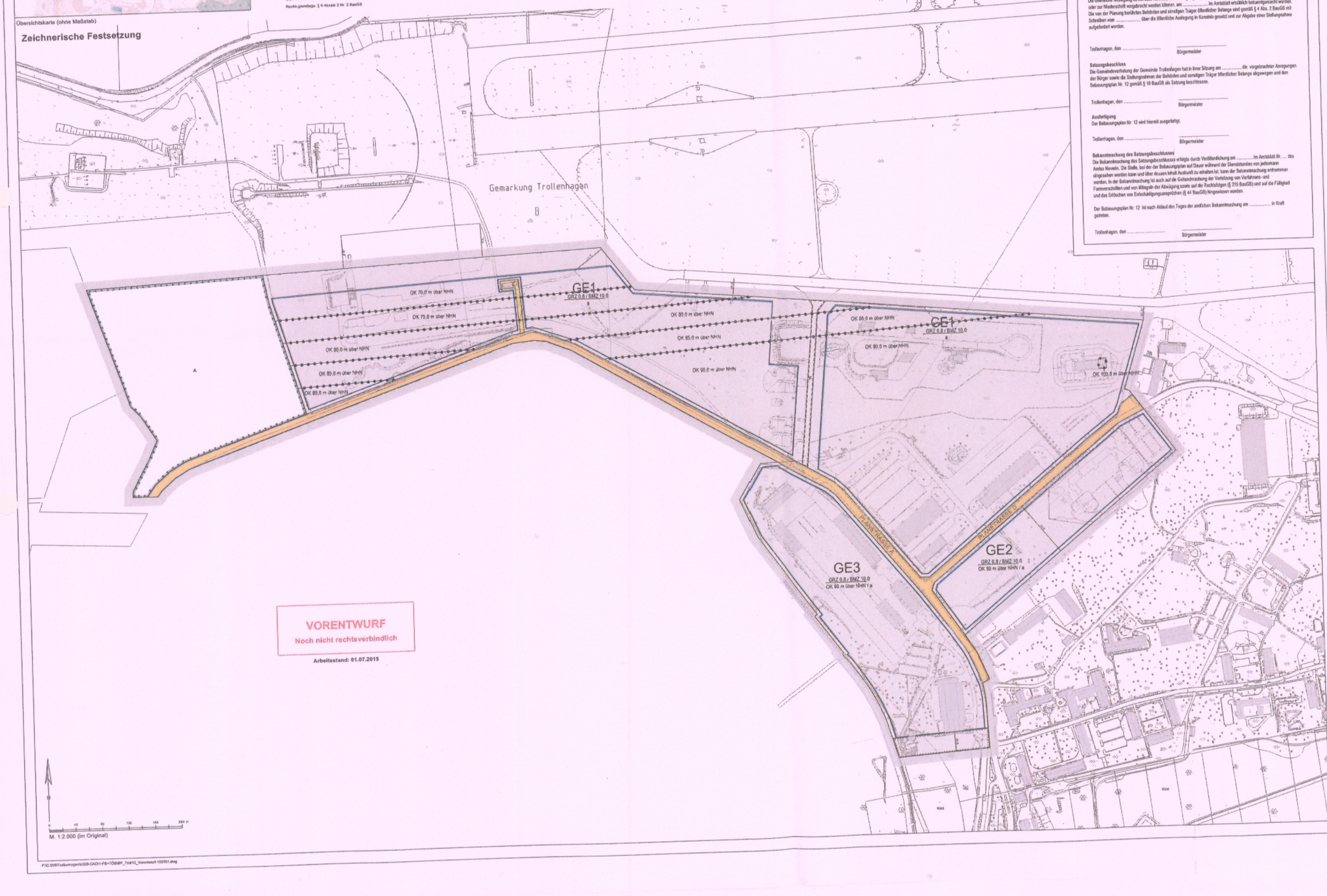
Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung x.x wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Begründungstext) empfohlen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht für Flugzeuge und Fahrzeuge zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und -nutzer zu belasten mit der Zielstellung, einer verkehrlichen Anbindung an das nördlich angrenzende Rollfeld zu gewährleisten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

4.2 Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Zeichnerische Festsetzung



Verfahrensvermerke

Katasteramt
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den ....
Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12 sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.
Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 12 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 12 wird hiermit ausgefertigt.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Neverin. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist nach Ablauf des Tages der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Trollenhagen, den ....
Bürgermeister

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,8
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) z.B. BMZ 10,0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante z.B. OK 90,0 m über NHN
Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) a
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. Wasser
z.B. Abwasser
z.B. Elektrizität

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
Bodendenkmal

Planunterlage

Gemeinde Trollenhagen
Amt Neverin
Bebauungsplan Nr. 12
"Konversionsfläche 1a Nordwest"
Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Konversionsfläche 1a Nordwest" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Flurstücke 27/7 und 27/6 der Flur 3, Flurstück 39/1 der Flur 4, Flurstück 108 der Flur 5, Flurstück 1 und 48/3 der Flur 6 (jeweils teilweise) sowie Flurstück 47/6 der Flur 6 der Gemarkung Trollenhagen

Planunterlage: Vermessungs- und Ingenieurbüro xxx, xxxxx
Stand: xxxxxxxx 2015 *Wird derzeit überarbeitet*
Koordinatensystem ETRS

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de
GKU

Umweltprüfung:
Grünspektrum Landschaftsökologie
Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 4210268
Fax: 0395 / 4210269