



SATZUNG DER GEMEINDE WULKENZIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 05

"GEWERBEGEBIET AM FUNKTURM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GOVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 "Gewerbegebiet am Funkturm", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 BauGB]

Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Sonstiges Sonderbaugebiet

Sonstiges Sonderbaugebiet - Feuerwehrtechnische Zentrale (SO Feuerwehrtechnische Zentrale) [§ 11 BauNVO] Innerhalb des Sonstigen Sonderbaugebiets - Feuerwehrtechnische Zentrale sind alle Anlagen und Nutzungen zulässig, die mit der Betreibung der Feuerwehrtechnischen Zentrale im Zusammenhang stehen bzw. verbunden sind.

Gewerbegebiet

Die Unterbringung von Verkaufsflächen im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, die Anlage von Tankstellen nach § 8 Abs. 2, Nr. 3 Bau NVO sowie die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO sind unzulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Westlich der Baugrenze ist zur Freihaltung von Bebauung die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

Versorgungsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Im Bereich der Versorgungsfläche VF 1 sind Anlagen der Telekommunikation zulässig. Im Bereich der Versorgungsfläche VF 2 sind Anlagen der Stromversorgung zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB]

Kompensationsmaßnahmen:

- Auf der im Planteil mit TB1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Waldrand mit Unterpflanzung von heimischen standortgerechten Straucharten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den im Planteil mit TB2 gekennzeichneten Flächen sind dreireihige Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen unter Erhaltung der vorhandenen Weiden und Beseitigung der vorhandenen Pappeln anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit zwei Außenreihen Decksträuchern und Großsträuchern 2 x verpflanzt. Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaeus) und einer Mittelreihe Heister 2 x verpflanzt. Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Fagus sylvatica Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m² von außen nach innen ansteigend gemischt zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Auf der im Planteil mit TB3 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Heckenpflanzung aus einheimischen Arten anzulegen. Die Fläche ist mit zwei Außenreihen Decksträuchern und Großsträuchern 2 x verpflanzt. Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaeus) und einer Mittelreihe Heister 2 x verpflanzt. Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Fagus sylvatica Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m² von außen nach innen ansteigend gemischt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Auf den im Planteil mit TB4 gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Heckenpflanzungen aus einheimischen Arten anzulegen. Die Fläche ist mit einer Reihe Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt. Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Sambucus nigra, Euonymus europaeus) und einer Mittelreihe Heister 2 x verpflanzt. Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Fagus sylvatica Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m² gemischt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Auf der im Planteil mit TB5 an der nördlichen Plangebietsgrenze gekennzeichneten Fläche sind im Abstand von 10 m 30 St Stieleichen (Quercus robur) Stu 12 - 14 cm zwei x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Auf den im Planteil mit TB6 gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Hierfür sind pro 100 m² 1 St hochstammiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm, 2 x verpflanzt folgender Sorten zu pflanzen: z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Krügers Dickstiel, Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiseraffel, Antonowka. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr zu mähen oder zu beweideten und von Aufwuchs freizuhalten.

7. Auf der im Planteil mit TB7 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in Waldrand aus standorttypischen einheimischen Laubholzarten z. B. Traubenkirsche und Eiche umzuwandeln. Gegen Wildverbiss sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Fläche ist dauerhaft für Naturschutzzwecke als Naturwaldzelle zu erhalten und nicht forstwirtschaftlich zu nutzen (Pflege).

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB] In der Fläche L 1 und L 2 wird ein Leitungsrecht zugunsten der E.ON edis AG festgesetzt. In der Fläche L 3 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH festgesetzt.

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche Gewerbe § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

Fläche Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: Feuerwehrtechnische Zentrale

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

OK 9,5 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Straßenniveau § 16 BauNVO

1.3 Bauweisen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

1.4 Verkehrserschließung § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Privatstraße

Zweckbestimmung: Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Anlagen für Telekommunikation

1.6 Grünflächen § 5 Abs. 2, Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche

Zweckbestimmung: private Grünfläche

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

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

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

2. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzung mit Flurnummer, Flur 7 der Gemarkung Neuendorf

Maßstabe 4,00 m

vorhandene Wirtschaftsgebäude und Anlagen

FLE Feuerlöscheinrichtung

Stromversorgungsleitung

Wasserversorgungsleitung

TB 1 Teilbereich mit Nummerierung

VF 1 Versorgungsfläche mit Nummerierung

L 1 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Nummerierung

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung max. zulässige Höhe

Grundflächenzahl Bauweise

Hinweise

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umscherten, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.1.1998, GOVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GOVBl. 2006, M-V S. 576 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Kartengrundlage

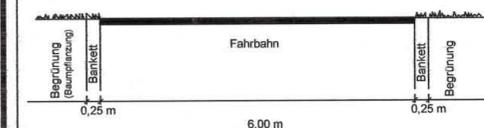
Als Kartiergrundlage des Bebauungsplanes dient eine Flurkarte aus dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Referat Kataster & Vermessung

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN.

Stand Kataster: 20.04.2010

Straßenprofil - Privatstraße

Schnitt A-A' unmaßstäblich Mischverkehrsfläche



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wulkenzin vom 27.04.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neverin am2010 erfolgt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Information über das Vorhaben im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neverin am2010 stattgefunden.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

5. 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 während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung des Amtes Neverin, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neverin ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagesichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den gezeichnet Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB die freigestellt abgegebenen Stellungnahmen der Behörden, der Fachämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

12. 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 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verstoß- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwicklung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GOVBl. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GOVBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am in Kraft getreten.

Wulkenzin, den Der Bürgermeister

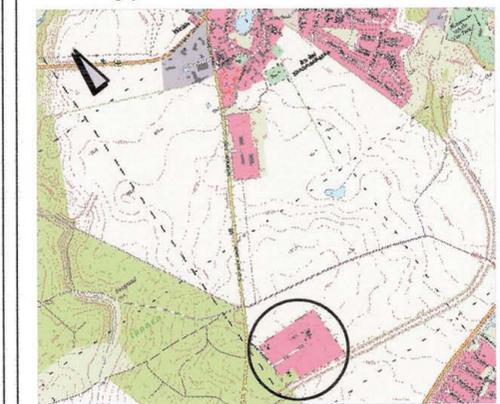
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GOVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GOVBl. M-N S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GOVBl. M-V S. 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GOVBl. M-V S. 560)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GOVBl. M-V 2003 S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GOVBl. M-V S. 567)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GOVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GOVBl. M-V S. 410,413)
- Hauptsatzung der Gemeinde Wulkenzin in der gültigen Fassung

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die südliche Grenze der Flurstücke 8 und 9, Flur 7, Gemarkung Neuendorf
im Süden: ca. 120m und ca. 35m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 13 (ehemaliger Bahndamm), Flur 7, Gemarkung Neuendorf
im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 4, Flur 7, Gemarkung Neuendorf
im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 10 (teilweise) sowie ca. 77m östliche der östlichen Grenze des Flurstücks 10 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Neuendorf
Planungsgebiet: ca. 7,78 ha

Übersichtslageplan



Entwurf -Verfahrensstand öffentliche Auslegung-

Satzung der Gemeinde Wulkenzin

BEBAUUNGSPLAN NR. 05

"Gewerbegebiet am Funkturm"

Gemarkung Neuendorf, Flur 7

Flurstücke 5, 6 (teilweise)

Auftraggeber: Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36, 17039 Neverin
Tel. (039608) 251-0 Fax - 251-26

städtelbauerliche Planung: lutz braun architekt+stadtplaner
architektur-fabrik:nb
Nonnenhofer Str. 19, 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 / 36 949-911 Fax -919

Maßstab: unmaßstäblich Datum: 31.08.2010