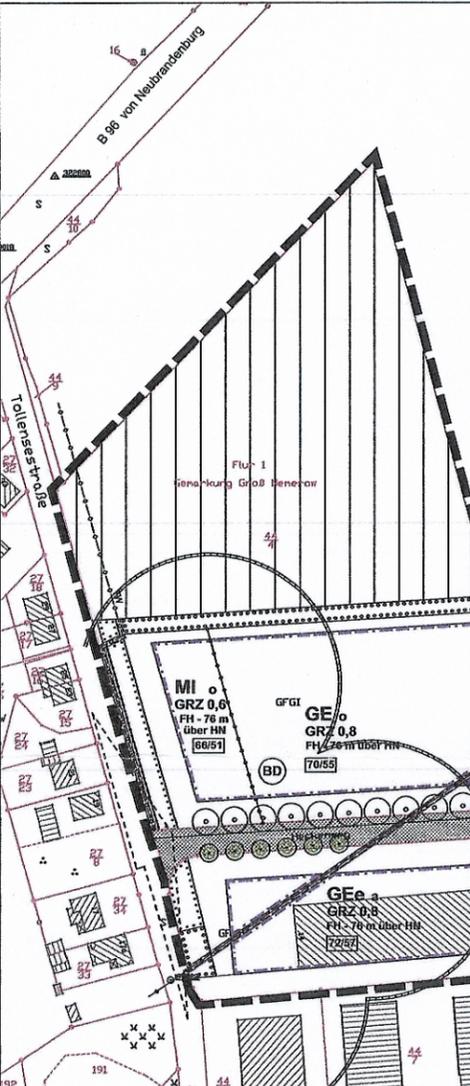


Gemeinde Groß Nemerow Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow

Planauszug 1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Neukennzeichnung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 8 BauNVO
GE o eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE a Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GRZ 0,8 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
FH Höchstgrenze Firsthöhe (76 m über NN)	§ 16/2/4 BauNVO
Bauweise	§ 9/1/2 BauGB
a abweichende Bauweise (offene Bauweise, Gebäudelängen > 50m zulässig)	§ 2/2/4 BauNVO
o offene Bauweise	§ 2/2/2 BauNVO
Baugrenze	§ 2/3/3 BauNVO
Verkehrsmittel	§ 9/1/1 BauGB
Verkehrsfäche	§ 9/1/1 BauGB
kombilierter Fuß- und Radweg	

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9/1/20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9/1/25 BauGB
Erhaltungsgebot Bäume	§ 9/1/25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 14, § 19/5 BauNVO
Sichtdreieck	
Nummer der Teilflächen	
Fahrtrecht für landwirtschaftliche Maschinen zur Feldzufahrt	§ 9/1/21 BauGB
Fahrtrecht für landwirtschaftliche Maschinen zu belasteten Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen	§ 9/1/21 BauGB
Bächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) (T _{np} (Nacht))	§ 2/2/5/7

2.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

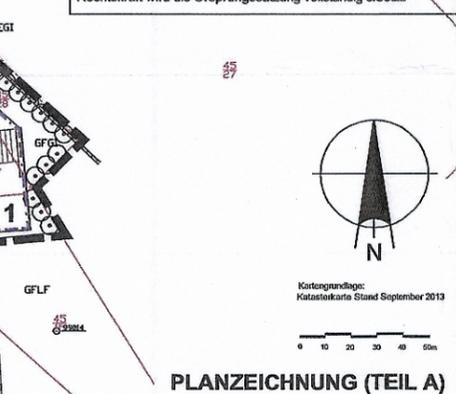
unterirdische Hauptversorgungsleitungen	§ 9/1/13 BauGB
TW - Trinkwasserleitung	
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	§ 9/1/13 BauGB
MS - Müllabfuhrversorgungsleitung	
Grenze von Gebieten mit besonderen Bodeneigenschaften (Bodeneigenschaften Farbe BLAU)	

3.0 Darstellungen ohne Normcharakter

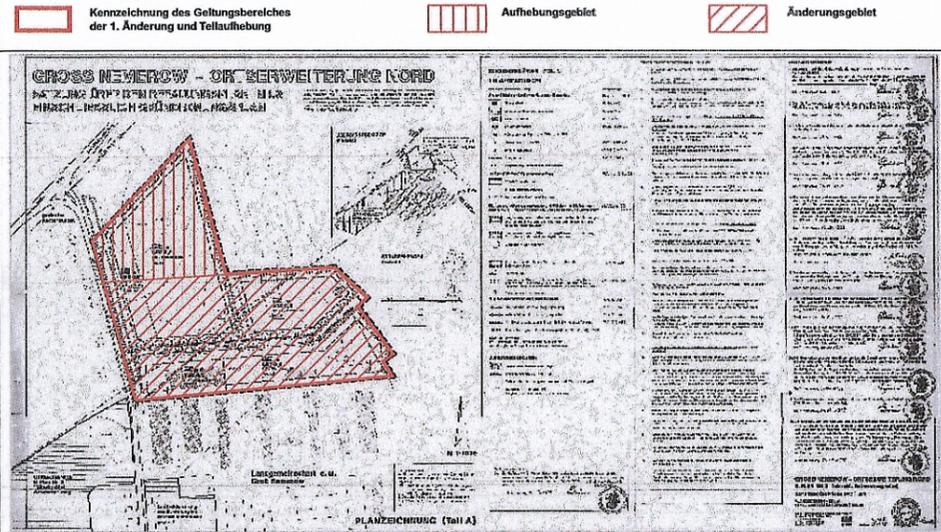
vorhandene bauliche Anlagen	
vorhandene Bäume (Linde)	
Hinweis: nicht eigenständig	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Aufhebungsgebiet (Zuordnung zum Gebiet nach § 35 BauG / Außenbereich)	



Anmerkung:
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord" wird der bestandskräftige Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich überplant. Mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig ersetzt.



Übersichtsplan bestandskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow vom 11.08.1999



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und § 8 BauNVO)
 - Das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEo dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen gewerblichen Betrieben.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundstücke und Baumaße untergeordnet sind.
Zugelassen werden außerdem Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumaße untergeordnet sind.
Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 BauNVO wurden im GE und GEo Gewerbebetriebe in der Nutzungsart "Photovoltaik - Freiflächenanlagen" nicht zugelassen.
 - Das Mischgebiet MI dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 BauNVO wurden im MI Gewerbebetriebe in der Nutzungsart "Photovoltaik - Freiflächenanlagen" nicht zugelassen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zugelassen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB)
Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Auf den ungenutzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer zweifach verpflanzten (2 x V) Qualität zu ersetzen.
 - An Rand des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind 6 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je 12-16m² Fläche ein Baum und je 1m² Fläche 1 Strauch anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.
Gehölzarten:
Hundsrose, Rosa canina
Schneeball, Viburnum opulus
Weißdorn, Crataegus monogyna
Hartweige, Cornus alba
Kornelkirsche, Cornus mas
Pflaumenblume, Eonymus europaeus
Gemeiner Gleditsch, Ligustrum vulgare
Vogelkirsche, Prunus avium
Haselnuss, Corylus avellana
Johanniskraut, Ribes divaricatum
Winterlinde, Tilia cordata
Bergahorn, Acer pseudoplatanus
Weißdorn, Salix caprea
Pflanzqualität: Bäume 12-24 cm Stammumfang, leichte Sträucher und leichte Heister
 - In der Planzone A1 sind im Abstand von 10m Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen. Festgesetzt ist die Bepflanzung nördlich der Straße auf den Grundstücken.
 - Die Präzisierung der Fahrbahndeckung für Straßenbäume ist nur in Abhängigkeit von Leitungs- und Zufahrten möglich.
 - An der Grenze zur Landschaft sind auf den Flurstücken 45/28 und 45/16 im Abstand von 5 m Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14cm anzupflanzen.

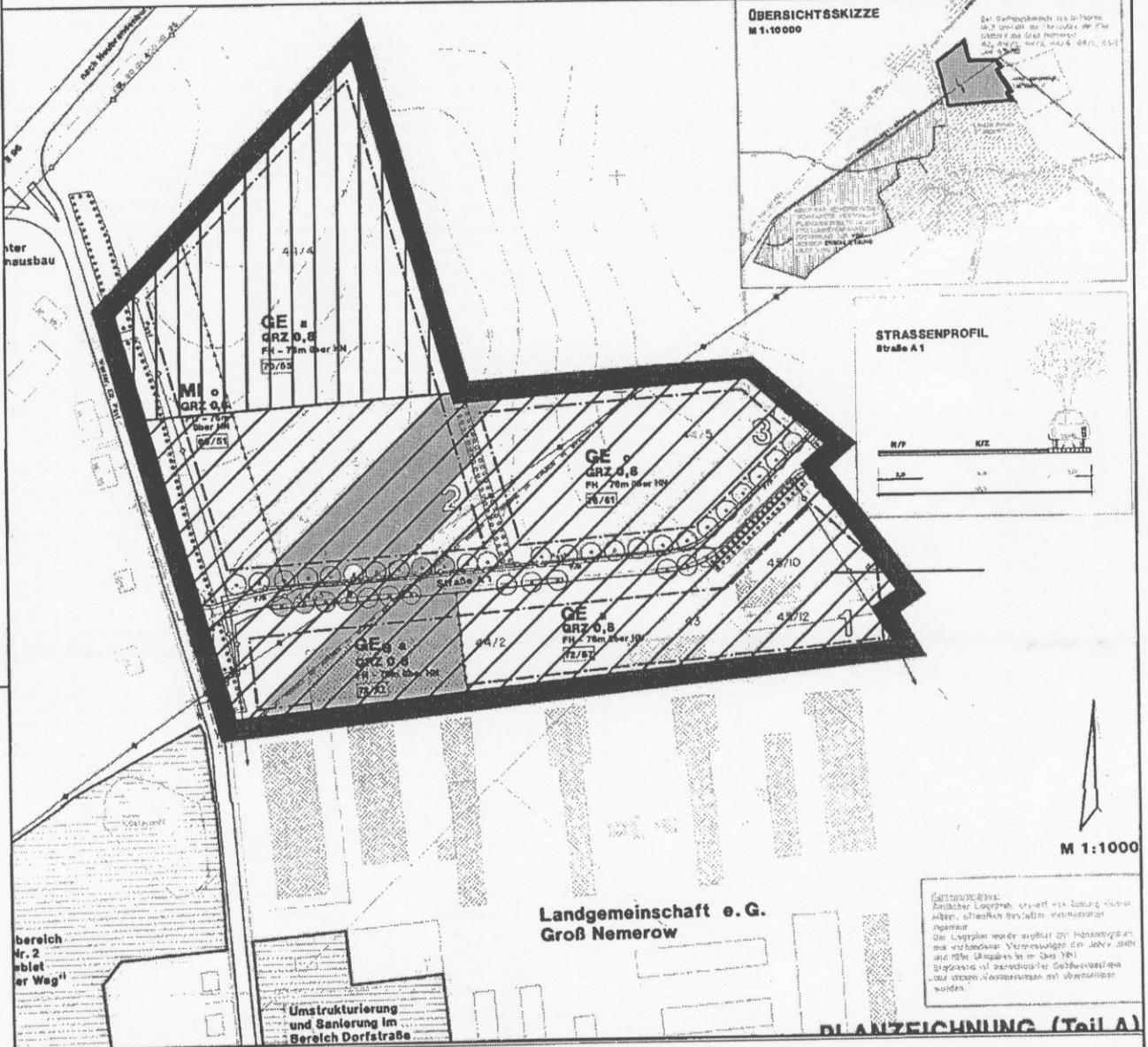
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben und mit Pflanztrafen für Bäume und Sträucher zu gestalten. Es ist ein Baum für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen.
 - Der Oberboden ist ordnungsgemäß von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von befestigten Böden und Betonflächen abzutragen und verschuttungsfähig abseits vom Baubereich bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist im Aufkommensgebiet zur Grundwasseranreicherung zurückzuführen.
 - Die Baufeldfräschung hat ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 1. März des Folgejahres zu erfolgen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Der im Baugrund anfallende Überschussschutt, der nicht auf dem eigenen Grundstück wiederverwendet werden kann, ist am Rand des Plangebietes im Bereich der geplanten Schutzpflanzungen zu verladen. Die Schutzpflanzungen werden dementsprechend als Weidhecke gestaltet.
- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)**
- Sockelausbildung
 - Die Gebäudekante dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anfahrtsrampe.
 - Werbeanlagen
 - Reclame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Werbeanlagen sind bewegliche Anlagen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,30m bei Schutzflächen zulässig. Firmenschilder sind bis zu 1,20m Höhe und Breite zulässig.
 - Einfriedungen
 - Einfriedungen entlang der Straße sind im Abstand von 0,25m zur Straßengrenzungslinie bzw. hinter dem 2m breiten Grünstreifen und bis in eine Höhe von max. 1,20m zu realisieren.
 - Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Metall und mit standortgerechten Sträuchern und Hecken.
 - Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)
 - Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer
- Sockel nicht so ausbildet, wie in Punkt 1.1. vorgegeben
- Werbeanlagen nicht so wie in Punkt 2.1 und 2.2 vorgegeben anordnet
- Einfriedungen nicht wie in Punkt 3.1 und 3.2 festgelegt vornimmt.
Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.
- HINWEISE**
- Im Plangebiet sind Drainageleitungen zu beachten.
 - Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder dürfen eine Höhe von 70cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Für den Ausbau des Geh- und Radweges sollte Pflastermaterial verwendet werden.
 - Schadstoffleitrige in den Untgrund sind zu vermeiden.
 - Im Plangebiet sind Bodeneigenschaften bekannt; für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DStG M-V erforderlich. Die zuständige Denkmalbehörde hat am 04.03.2014 eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt, allerdings ist vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigung zur Vermeidung eines Bodeneinkreuz einzuholen.
Bei der jeweiligen Genehmigung wird folgende Bedingung abzuhalten sein:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss ein fachgerechtes Begang und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodeneigenschaften sichergestellt werden. Die Kriterien für diese Maßnahme trägt der Verzeichner des Einflusses gemäß § 6 (5) DStG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begang und Dokumentation des Bodeneinkreuzes ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2013 den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Groß Nemerow, Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 17.01.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an ordentlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Groß Nemerow, Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.03.2014 gebilligt.
Groß Nemerow, Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschilfert. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur großen Maßstab, die die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundkarte vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, Amtlicher Kataster & Vermessungsamt
 - Die Genehmigung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19. Mai 2014 AZ: 80-cs mit zwei Maßgaben, einer Auflage und einem Hinweis erteilt.
Die Gemeindevertretung hat am ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden wurden zur erneuten Stellungnahme aufgefordert. Am ... hat die Gemeindevertretung die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Maßgaben und die Auflage wurden erfüllt; der Hinweis wurde beachtet. Die Erfüllung der Maßgaben wird am ... AZ ... bestätigt; die Auflage wurde erfüllt und der Hinweis beachtet.
Groß Nemerow, Bürgermeister
 - Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Groß Nemerow, Bürgermeister
 - Die Bekanntmachung der Genehmigung 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 öffentlichen Anzeiger für die Gemeinde Groß Nemerow ordentlich 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 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
Groß Nemerow, Bürgermeister
- Projekt:** GEMEINDE GROSS NEMEROW
Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 "Ortserweiterung Nord", Groß Nemerow
- Auftraggeber:** Gemeinde Groß Nemerow
vertreten durch das
Amt Stargarder Land, Mühlenerstraße 30, 17094 Burg Stargard
- Plan:** Plan zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung
- Nr. 001/130509/dwg/Entwurf Juni 2014.dwg Dipl.-Ing. R. Niebert
- A & S GmbH Neubrandenburg**
architekten · stadtplanner · ingenieure
August-Milarch-Strasse 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
- Phase:
Übersichtsplan Entwurf
Datum: 24. Juni 2014
Maßstab: M:1=1000

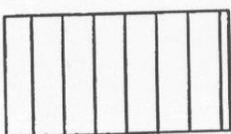
Gemeinde Groß Nemerow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr.3 "Ortserweiterung Nord" Groß Nemerow

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Aufhebungs-
gebiet, ca. 1,6 ha



Änderungs-
gebiet, ca. 4,5 ha