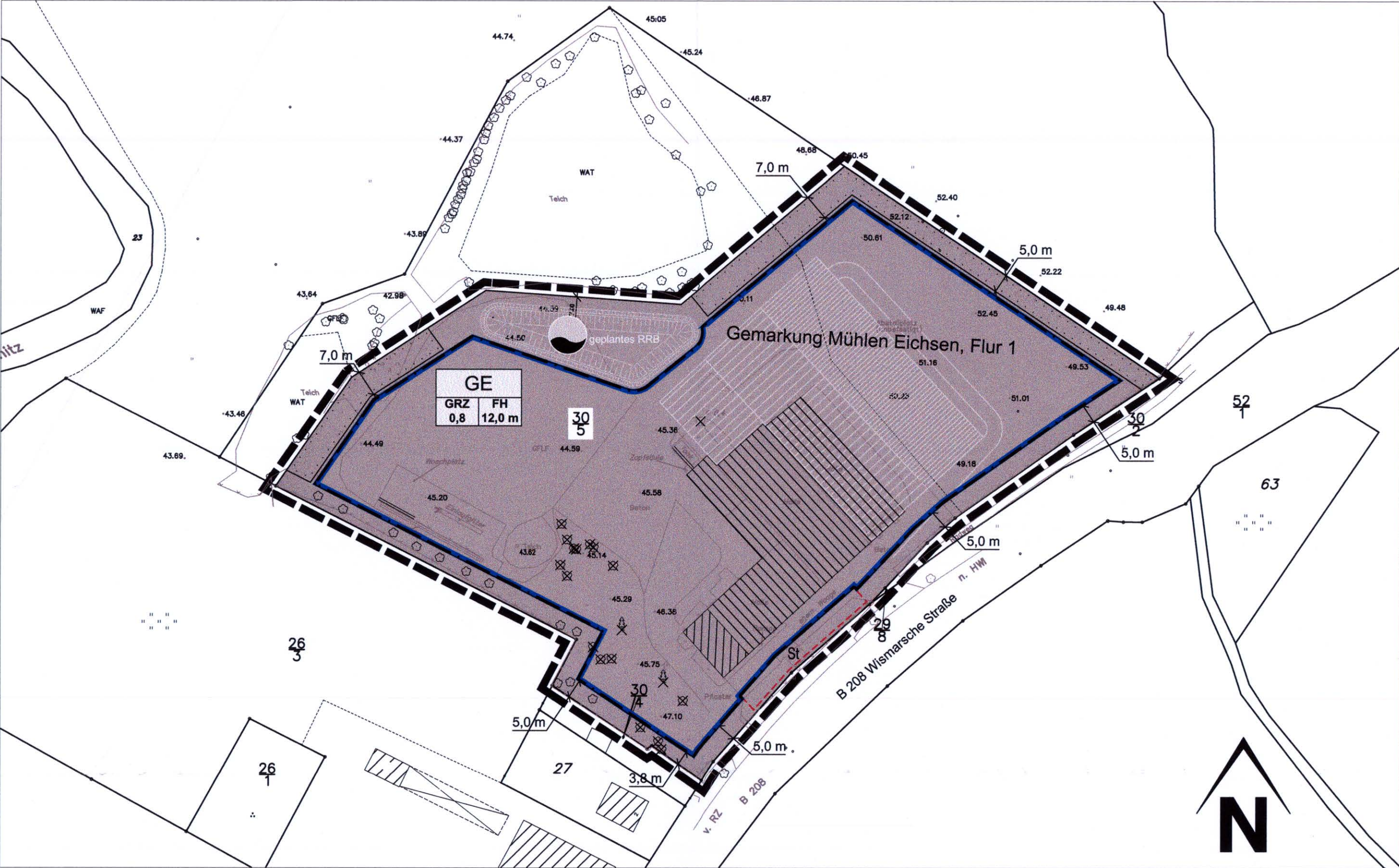


Satzung der Gemeinde Mühlen Eichsen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Landtechnisches Gewerbegebiet" im Ort Mühlen Eichsen

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung
(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
Gewerbegebiet
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
FH 12 maximale Firsthöhe
- 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
Baugrenze
- 4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5. **Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone			Art der baulichen Nutzung	
GE	GRZ	FH	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt (FH)
	0,8	12 m		
II. Darstellung ohne Normcharakter				
				Vorhandener Gebäudebestand
				beabsichtigter Hallenneubau
				Flurstücksgrenzen
				Flurstücksnummer
				Tatsächliche Nutzung
				Topografische Elemente
				Baumbestand
				Baumfällung
				geplantes Regenrückhaltebecken
				Geländehöhen in m ü.NN (Altbestand)

Maßstab: 1:1000

Teil B - Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
Die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Verkaufsfläche sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Für die baulichen Anlagen werden die Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe (FH) über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. die äußere oberste Gebäudekante.
Die im Gewerbegebiet festgesetzte max. Firsthöhe (FH) darf von technischen Gebäudeausrüstung und untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungsanlagen und Schornsteine bis zu einer Höhe von max. 14 m über dem unteren Bezugspunkt überschritten werden.
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen gilt die Höhenlage mit 49 Meter über Höhennormal (49 m ü. NN).
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO ist durch Baugrenzen festgesetzt.
Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, so dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen auch mehr als 50 Meter betragen darf.

II. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 LNatSchG M-V)

- 1. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Der in Planzeichnung (Teil A) dargestellte Bereich mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Fläche ist als 3-reihige Hecke mit Überhältern anzulegen. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
Heister: 2 x verpflanz 150 / 175 cm
Sträucher: verpflanz 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. **Bodendenkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. **Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen**
Um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, werden externe Kompensationsmaßnahmen wie folgt durchgeführt:
Feldgehölzfläche - 880 m²
Die neu zu pflanzende Hecke ist flächig auf dem Flurstück 30/5 entlang des Kleingewässers zu verlängern. Feldgehölz mit Sukzession - 5.000 m²
Auf dem Flurstück 28/3 ist eine Feldgehölzfläche durch Strauchpflanzung und Sukzession zu entwickeln. Die Maßnahme wird durch Ersatzpflanzungen von Bäumen ergänzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Verursacher zu geordnet und über den städtebaulichen Vertrag geregelt

Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen:



- 3. **Artenschutz**
Vor den geplanten Gebäudeabrissen sind artenschutzrechtliche Fragestellungen zu § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVO Bl. MV, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBO.M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Landtechnisches Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

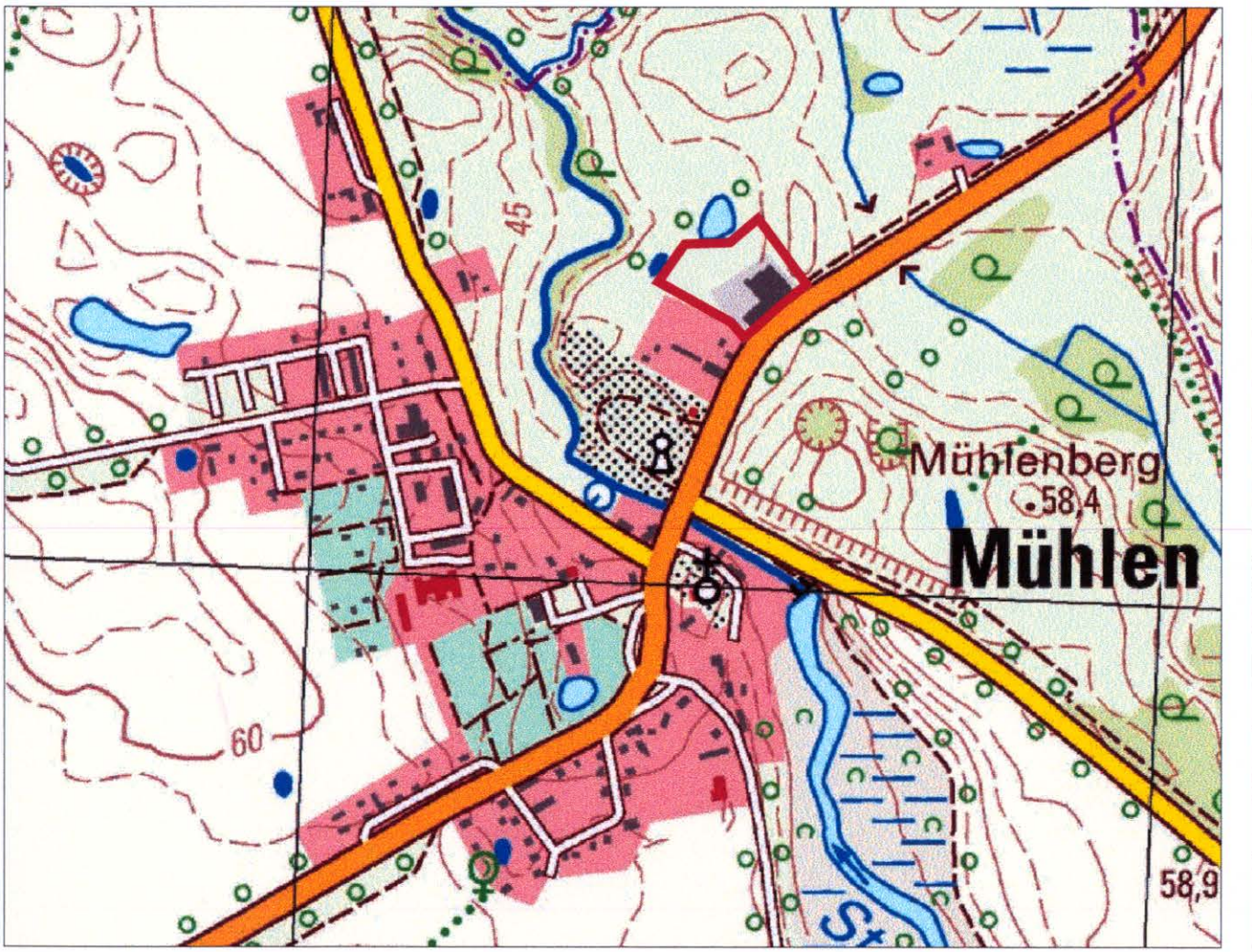
- 1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens der Gemeindevertretung vom 15.12.2014
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 22.5.2012 bis 30.06.2012
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 29.5.-29.6.2012 durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 22.5.2012 erfolgt.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, den umweltrelevanten Gutachten und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.05. bis 13.06.14 im Amt Geodätische Amt Markt 1 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, nicht freigelegt abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können sowie, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am 02.05.14 ortsüblich bekanntgemacht worden. Im Internet unter www.geodetische.de und durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 02.05.-24.06.2014
- 7. Der katastermäßige Bestand am 12.12.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:1.000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 8. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2014 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 8. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2014 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 01.03.14 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.03.14 gebilligt.

- Gemeinde Mühlen Eichsen, 15.07.2014 Der Bürgermeister
- 10. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), die Begründung inklusive Umweltbericht wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 23.10.2014 Az.: 13074054 - B-Plan Nr. 3-2014 mit Auflagen und Maßgaben sowie Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise sind beachtet.
- Gemeinde Mühlen Eichsen, 20.04.2015 Der Bürgermeister
- 11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Eine zusammenfassende Erklärung lt. § 10 Abs. 4 BauGB wurde beigelegt.
- Gemeinde Mühlen Eichsen, 20.04.2015 Der Bürgermeister
- 12. Die Erteilung der Genehmigung und Bestätigung der Maßgabenerfüllung vom 10.04.2015 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Internet am 20.04.2015 und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 20.04.2015 bis zum 13.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.05.2015 in Kraft getreten.
- Gemeinde Mühlen Eichsen, 21.05.2015 Der Bürgermeister

Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Geobasisdaten: © Geodätischer Dienst M-V 2012
ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Mühlen Eichsen
über den
Bebauungsplan Nr. 3 "Landtechnisches Gewerbegebiet"
im Ort Mühlen Eichsen

Verfahrensstand: SATZUNG

Plangrundlage: Landgesellschaft M-V mbH (2013)
Stand: Juni 2014