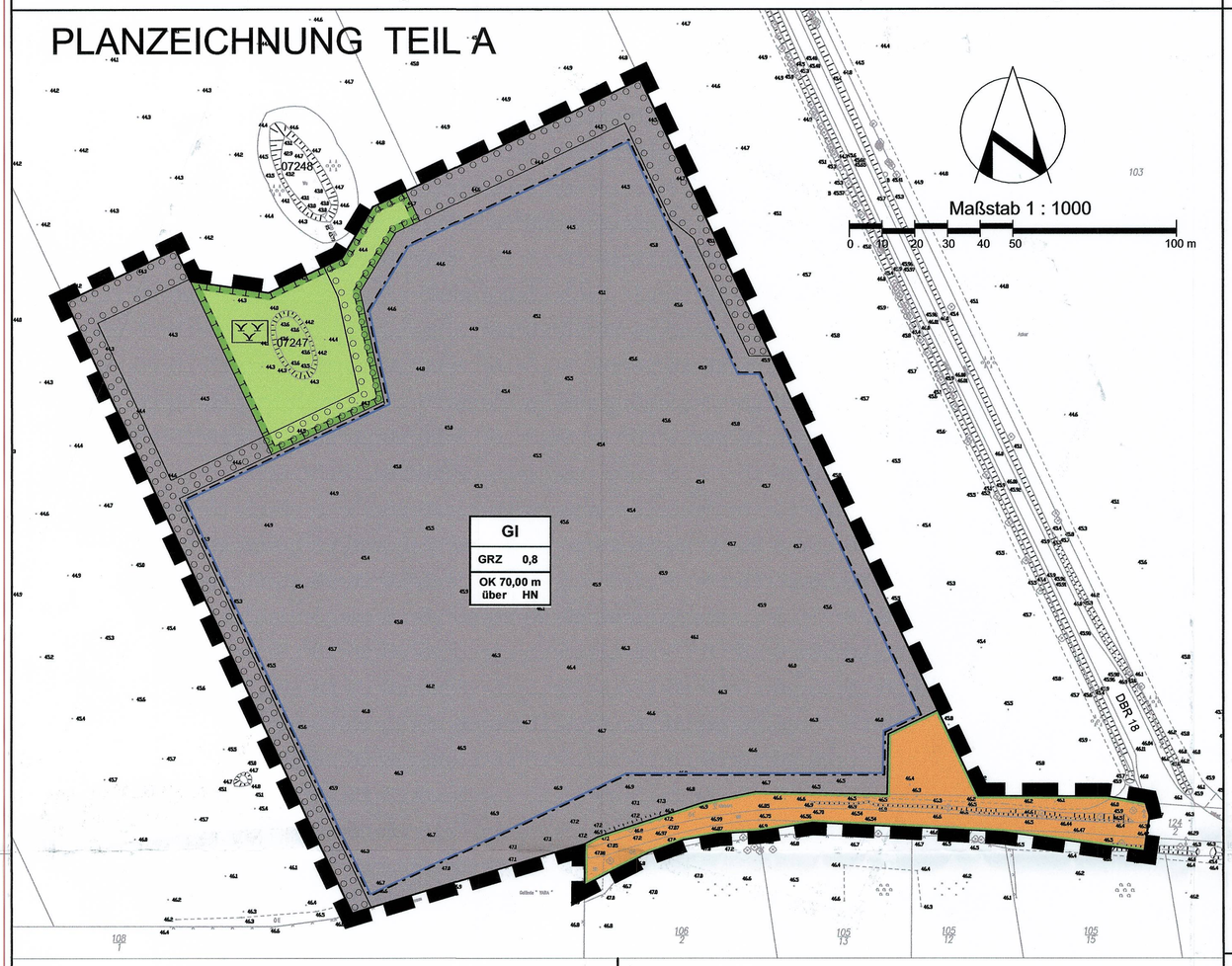
SATZUNG DER GEMEINDE MANDELSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET MANDELSHAGEN

auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK Oberkante

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

07247 Gesetzlich geschütztes Biotop (mit Nummer)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

35.70 vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

75/30 Flurstücksbezeichnung

TEIL B TEXT

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

Im Industriegebiet (GI) sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

allgemein zulässig.

Unzulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 9 BauNVO)

2. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Emissionskontingente

Innerhalb des Industriegebiets sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen in die Sektoren A bis D die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Sektor A:	Tag/Nacht	73/60 dB(A)/m²
Sektor C:	Tag/Nacht	73/59 dB(A)/m²
Sektor D:	Tag/Nacht	73/69 dB(A)/m²

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird über eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN 45691 nachgewiesen. Die Immissionskontingente werden für Immissionsorte in den Richtungssektoren berechnet. Es ist nachzuweisen, dass die Immissionskontingente von den Beurteilungspegeln der geplanten Anlagen eingehalten werden.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm zu erfolgen.

Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Richtungssektoren sind aus dem Übersichtsplan in der Planzeichnung Teil A zu entnehmen (Punkt Richtungssektoren Krassowskij 3°; 4520962 / 6001284).

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Industriegebiet "Mandelshagen" auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

- Innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen in den Baugebieten sind durchgehende mehrreihige Hecken auf dem Wall der Pflanzenliste A anzupflanzen. Die Wallkrone ist frei zu halten. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt und in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art vorzunehmen. Entlang der Außenseiten sind je 30 m ein Laubbaum der Pflanzenliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölz- und Saumbereiche sind vor Verbiss durch einen Zaun zu schützen. Für die Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Pflanzung dauerhaft zu erhalten

- Pflanzenliste A

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

- Pflanzenliste B

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Salix alba	Silberweide
Tila tomentosa `Brabant´	Silber-Linde

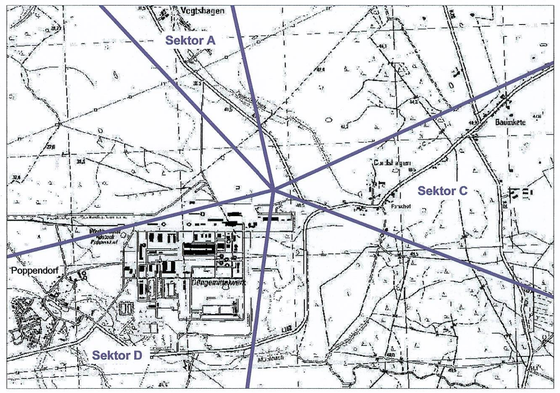
Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

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

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Böschungen am vorhandenen Soll abzuflachen. Nach Norden ist das Soll um 7 m mit flachen Böschungen zu erweitern. Die Schlammschicht ist aus dem Gewässer zu entfernen. Die Saumbereiche um das Soll herum sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen, diese Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. In der Fläche sind zwei amphibiengerechte Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden.
Auf der Verwallung sind in den Hangbereichen mehrreihige Hecken mit Feldahorn, Schlehe und Weißdorn durchgehend in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art anzupflanzen. Die Wallkrone ist frei zu halten. Die Gehölzbereiche sind vor Verbiss durch einen Zaun zu schützen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. An der nördlichen bzw. westlichen Hangseite sind vier amphibiengerechte Lesesteinhaufen zu integrieren. Je Haufen sind ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden. Die Lesesteinhaufen sind in den Wall einzubauen bzw. zu überfüllen.
Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren:
Auf dem Flurstück 7, der Flur 1, Gemarkung Cordshagen, nördlich des Plangebietes, ist ein 10 m breiter Pufferstreifen um das Soll herum, aus der intensiven Ackernutzung herauszunehmen. Der Streifen ist zur angrenzenden intensiven Ackernutzung zu markieren. Die Bodenfläche ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen, diese Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. In der Fläche sind drei Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden.
Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.
Das verbleibende Defizit der Kompensationsflächenäquivalente von 27.546 m²Ä wird dem Ökokonto Fresendorf zugeordnet bzw. vertraglich überschrieben.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am 20.12.2011 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.06.2011 bis zum 14.07.2011 durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.2011 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mandelshagen, (Siegelabdruck) Manthey/Schmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Mandelshagen, (Siegelabdruck) Günther Alwardt
Bürgermeister

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

Mandelshagen, (Siegelabdruck) Günther Alwardt
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Industriegebiet "Mandelshagen" auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Mandelshagen, (Siegelabdruck) Günther Alwardt
Bürgermeister

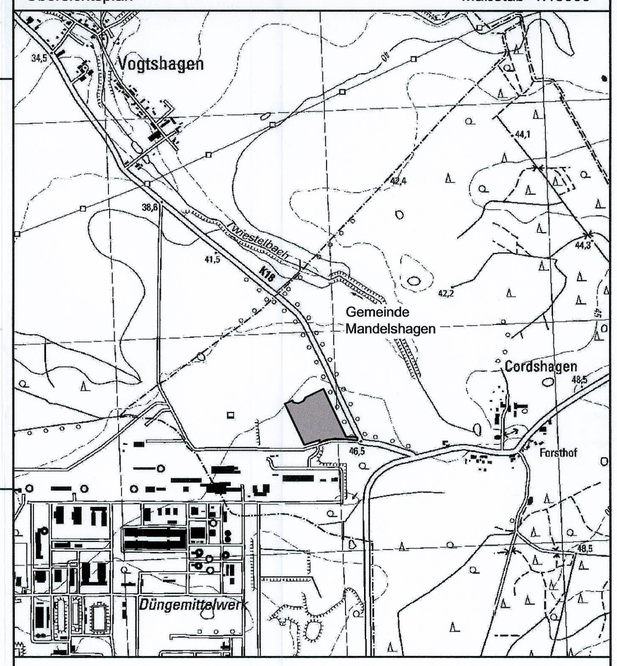
Verfasser:

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: ureckwart@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:15000



Gemeinde Mandelshagen

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

für das Industriegebiet "Mandelshagen" auf der Fläche zwischen dem Industriegebiet der YARA GmbH & Co. KG und der Kreisstraße DBR 18 nach Vogtshagen

- Entwurf -

Mandelshagen, Oktober 2011

Günther Alwardt
Bürgermeister

Arbeitsstand 19.09.2011