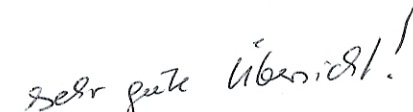


II. Bauabschnitt



Gewerbegebiet Rostocker Straße 1
Zeichner: Buschendorf Entwurf: Bauch, Dipl.-Ing. (FH) Statik

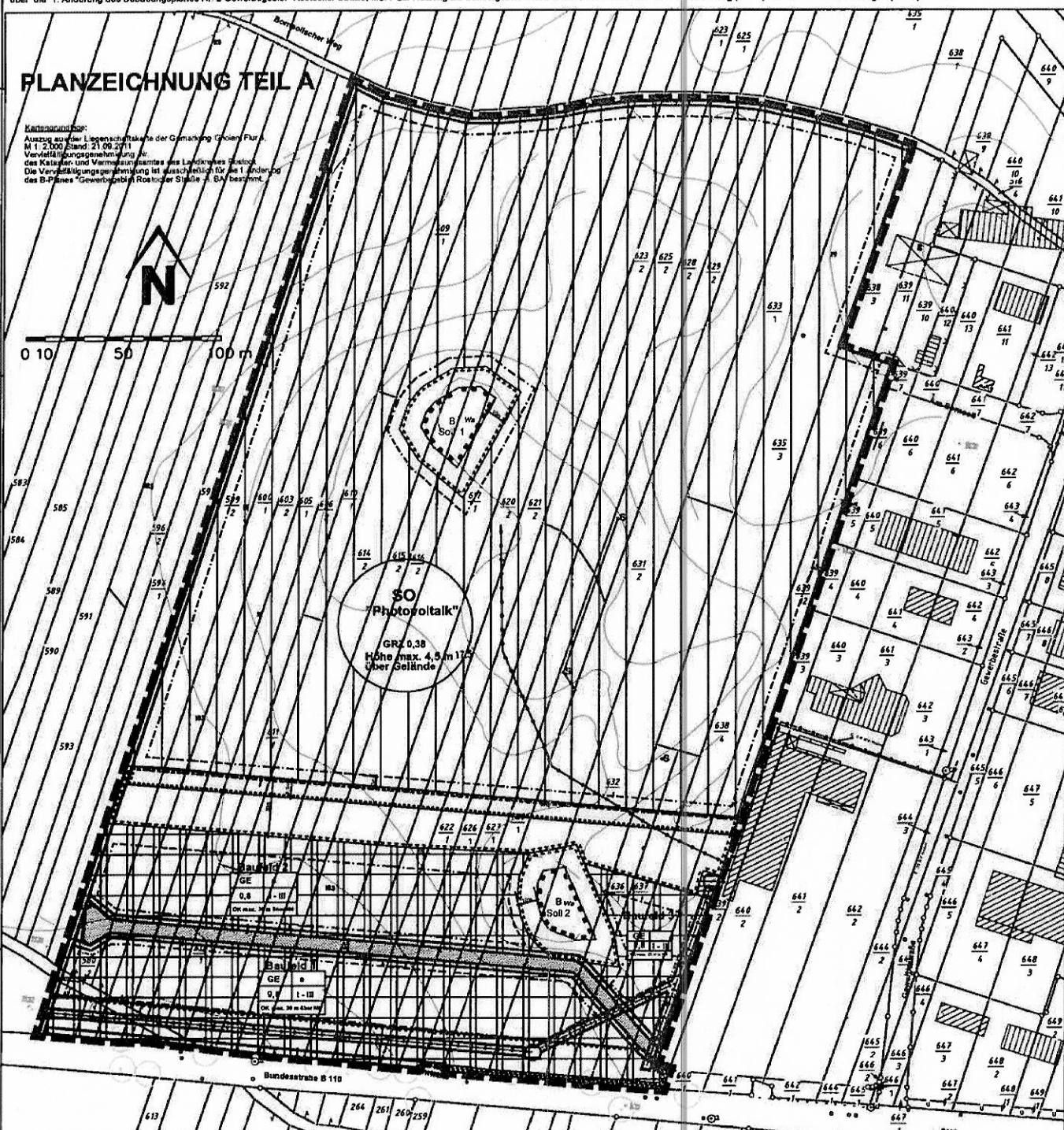
Zeichnen: Buschendorf Entwerf: Bauch, Dipl.-Ing. (FH) Statik

Rufstabs 1 : 2000	Datum: Dezember 1997	Zeichnung Nr.:
Forderung vom: Juli 1998 / 23. April 2001 / 24. Juli 2001		

GEWERBEGEBIET "ROSTOCKER STRASSE" II. BAUABSCHNITT

Aus Grundbesitz des § 10 LV, m 13 des Baugesetzbuchs (BauZG, 23. September 2004 (BGBl. I S. 2841)), zuletzt geändert am 12. April 2011 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinien 2008/128/EG zur Förderung der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen (Europäerbauparitätsgesetz Erneuerbare Energien EAEG (BGBl. Nr. 17 vom 15. April 2011 S. 619)) und des § 86 der Landesbaunordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes UV-Rechts und anderer Gesetze (GVBl. M-V Nr. 9, vom 16.06.2015 S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gnoien vom folgende Satzung über „die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Rostocker Straße, I.BA“ zur Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text-Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Kartengrundriss:
Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Grolan Flur
M 1:2.000 Stand: 21.09.2011
Vervielfältigungsgenehmigung Nr.
des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Rostock
Die Vervielfältigungsgenehmigung ist ausschließlich für die 1. und
das B-Planes „Gewerbegebiet Rostocker Straße - 3. BA“ bestimmt



1. Planfestsetzungen

- | | |
|---|-----------------------------|
| Art und Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 BauGB |
|  Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
|  Sonstiges Sondergebiet | § 11/2 BauNVO |
| Zweckbestimmung: "Photovoltaik" | |
| GRZ 0,38 Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| H (OK) Höhe baulicher Anlagen maximal | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| Bauweise, Baufläche, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| == == Baugrenze | § 22 Abs. 3 BauNVO |
| Verkehrsf lächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  Straßenverkehrsf läche | |
| ▲ Einfahrt SO Photovoltaikanlagen | |
| Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | |
| —○—○ Hauptversorgungsleitungen unterirdisch | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| G Gasleitung | |
| F lächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung | |
|  Gas (Druckstauvor/Schieber) | § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

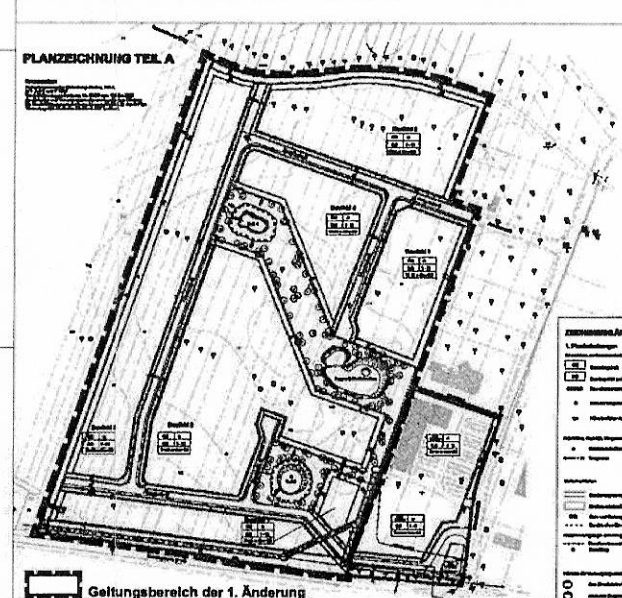
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB |
|  | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz (§§ 9 Abs. 6 BauGB) Biotop gemäß § 30 BNatSchG, § 20 NatSchG M-V | |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| Sonstige Planzzeichen | | |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der E.ON de Energie Nord AG zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|  | Grenze des städtischen Geltungsbezirks der 1. Änderung des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
|  | Umgrenzung der Flächen die gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 von Hochbauten freizuhalten ist (Abstand vom äußeren befestigten Fahrbahrand zum inneren Fahrbahnbereich) | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |

Planzelchen ohne Normcharakter Nachrichtliche Übernahme

-

KOPIE der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 2. Juli 2006 mit Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 GEWERBEGEBIET "ROSTOCKER STRASSE" II, BALIAABSCHNITT



Planungsrechtliche Festsetzungen

- ## 1. Art baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 BauNVO:
- Anlagen, die Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie dienen;
 - die Nutzung der oberirdischen oder unterirdischen Regenwasser (z.B. Zäune, Wägenwege, Wechsellichtstationen, Nebengebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen).
- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 6 sind in Gewerbegebiet die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- 1. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 3. Vergnügungsbetriebe
- Gemäß § 1 Abs. 5 sind in Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise ist produktions- und dienstleistungsbetrieblicher Einzelhandel bis max. 90 m² Verkaufsfläche ohne sonst relevante Sortimente gemäß Erlasse des Ministers vom 04.07.1995 (Antstalt M-V Nr. 285, § 607 von 1995) zulässig.
- ## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Im gesamten Sondergebiet "Photovoltaik" ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen 4,5 m, gemessen als senkrechtes Maß von der Oberfläche der baulichen Anlage bis zur dazugehörigen Geländeoberfläche, zulässig.
- Der Höhe der baulichen Anlagen (OK) im Gewerbegebiet wird mit maximal 30 m über NN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der mittlere Meeresspiegel (... um über NN).
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Im Sondergebiet "Photovoltaik" ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,04 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächen ist neben der vorgetragenen Fläche die übertragene Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche maßgebend, die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Photovoltaik" liegt.
- Im Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl im BF 2 und 3 mit maximal 0,80 und im BF 1 mit 0,6 festgesetzt.
- ## 3. Verkehrsrflächen, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.1 Die verbindliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in Weiterführung der geplanten Anbindung an die Gewerbestraße oder das angrenzende SO Einzelhandel.
- 3.2 Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird von vorhandenen Gasseitenanlagen geleistet. Der Leihungsabstand wurde in die Planung eingebracht. In den betreffenden Bereichen ist ein Leihungsabstand einzuhalten.
- 3.3 Die Abschärfung des räumlichen Verkehrs hat auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.
- ## 4. Versorgungsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)
- 4.1 Die Versorgungsräume des Gewerbegebietes sind in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
- 4.2 Das Verlegen von Erdkabeln ist innerhalb der gesamten Sondergebietfläche zulässig.
- 4.3 Für die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen ist ein Leihungsrecht zu Gunsten des Versorgers E.ON die Energie Nord AG festgesetzt. Der Schutzabstand beträgt 2,5 m beidseitig der Leitung.
- ## 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 5.1 Die Fläche der Kleingewässer ist innerhalb der BÜschungsoberkanten von jeder Pflege und Nutzung freizustellen und während der Baumfallnahme gemäß DIN 19290 zu schützen.
- 5.2 Die Kleingewässer sind mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben, die durch Sukzession zu einem naturnahen Biotop mit Inseln zu entwickeln ist. Die Pufferzone soll durch eine Pflanzbindung mit Schilfbepflanzung geschützt gehalten werden.
- 5.3 Auf der ungenutzten Fläche der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche südlich des Sondergebietes "Photovoltaik" ist eine 0,5 m breite lockere Pflanzung aus einheimischen Sträuchern mit ungenutztem Rand zu erfolgen.
- Pflanzbindung: 1 Stück/4m². Mindestabstand von der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche 2m, Pflanzzeitpunkt leichte Sträucher, Straucharten s. Festsetzung 5.4
- Die Flächen zwischen und ohne Schnittbepflanzung geschützt gehalten werden durch eine jährliche erste Mahd von Gehölzen freizustellen.
- 5.4 Auf der ungenutzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist heimische einheimischer Sträucher anzupflanzen:
- Abstand von der Strauchreihe zur Grundstücksgrenze 2,00 m
 - Abstand in der Reihe 1 m, Pflanzzeitpunkt leichte Sträucher
- Sträucherarten:
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Comus sanguinea | Roter Hirtentagel |
| Crataegus monogyna | Waldrose |
| Corylus avellana | Eichelnussbaum |
| Lonicera xylosteum | Hardenbergkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Randrose |
| Viburnum lantana | Schneeball |
- 5.5 Das SO "Photovoltaik" ist außerhalb der baulichen Anlagen durch Einsaat oder Aussaat von Grünmischgräsern zu bepflanzen. Die Flächen sind mindestens 1 mal und höchstens 3 mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen bzw. zu bewässern. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf einer Bodenbearbeitung sowie auf den Einsatz von Düngem- und

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertretung Gnoien vom 17.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2011 in Gnoien. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.09.2011 beteiligt worden. Gnoien, den 14.09.2011 Der Bürgermeister
3. Die Stadtvertretung Gnoien hat am 17.10.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 11.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2 BauGB. Gnoien, den 11.10.2011 Der Bürgermeister
5. Die Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeil 14.11. bis 13.12.11 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Gnoien- Amtsblau vom 14.11.2011 bekannt gemacht worden. Gnoien, den 14.11.2011 Der Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 16.12.2011. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gnoien, den 16.12.2011 Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 17.10.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der isgerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur prob erfolgte, da die rechtsverbrieflichen Flurstücken im Maßstab 1:2.000 vorliegen. Regelsachen sind nicht abgefragt werden. Gnoien, den 17.10.2011 Katasteramt Landkreis Rostock
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Rostocker Straße" II BA besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.10.2011 genehmigt. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.2011 genehmigt. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
10. Die Heberbeitimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung Gnoien genehmigt. Die Heberbeit sind bescheidet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.2011 genehmigt. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanatzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteigt. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, Plan auf Dauer bei der der Plan während der Dienstatunden von jedermann eingesehen werden kann und über den die Auskunft zu erhalten ist, ist am 17.10.2011 im Gnoien- Amtsblau bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 2 BauGB) und auf die Fähigkeit und Entbehrung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.10.2011 in Kraft getreten. Gnoien, den 17.10.2011 Der Bürgermeister

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT GNÖHN
"GEWERBEGEBIET ROSTOCKER STRASSE, II. BA"

Stadt Gnoien Rathen 17179 Gnoien		AUSLEGUNGSEXEMPLAR	
Verfahren:	Entwurf 17. Oktober 2011	Datum: 10.12.2011	
A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadplaner bautechnische anlagen August-Mittsch-Strasse 1 17055 Neubrandenburg Tel.: (0395) 5810251 Fax: (0395) 5810252		Maßstab: 1:1000 Projektnummer:	
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) E. Maltzahn			

1. Änderung Bebauungsplan Nr.2 "Gewerbegebiet Rostocker Straße, 2. BA" Erweiterungsbereich

