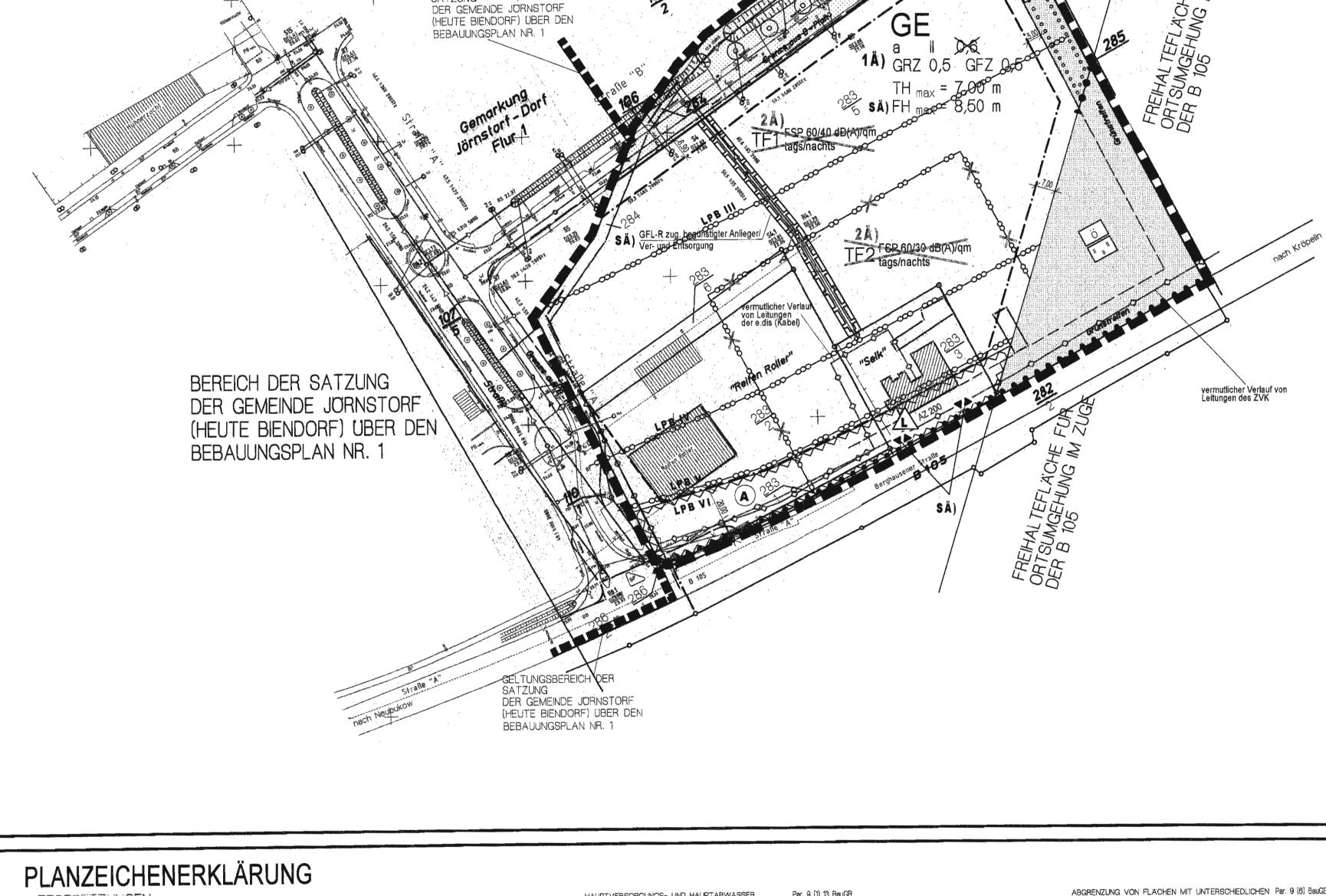
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN TEIL A - PLANZEICHNUNG Es gilt die Beunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekennt-machung vom 23. Januar 1990 (BGB). I Seite 1922, zuletzt geändert durch das investitionsarleichterungs- und Wohnbeulendgesetz vom 22,04 1993, in Anwendung der Pienzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGB) I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN Par. 9 (6) BauGB FLÄCHENSCHALLEISTUNGSPEGELN HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER I. FESTSETZUNGEN DIE FUR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG Par. 9 (1) 1 BauGB Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichein Par. 1 (4) BauNVO ______ Gewerbegebiete (gem. Par. 8 BauNVO) Par. 9 (1) 15 BeuGB Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) GRUNFLÄCHEN Par. 9 (1) 1 BauGB MAB DER BAULICHEN NUTZUNG Grünfläche Grundflächenzahl (GRZ) öffentliche Grünfläche II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Geschossflächenzahl (GFZ Zahl der Vollgeschosse Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Bemaßung in Metern SÄ) FHmax= 8,50m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND Lagefestpunkt des Landesvermessungsamtes Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO Umgrenzung von Flächen zum Anplienzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Abweichende Bauweise Kennzeichnung der Anderung gemäß Setzung Anpflanzung Einzelbaum gem. Festsetzung I.8.1 ----Kennzeichnung der Änderung gemäß Setzung über die 2. Änderung VERKEHRSFLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Straßenverkehrsflächen ngrenzung der Flächen, die von der Bebauung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebleten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung inner- \$ 16 (5) BeuNVO Zufahrt/ Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FUR VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen

Regenwasserrückhaitebecken

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FUR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER STADT NEUBUKOW FUR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 In dem Gewerbegebiet sind die sonst nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Für das Gewerbegebiet gilt, dass Wohnungen, die nach 1.1 allgemein zulässig sind, für Gebäude, die unmittelber an der B 105 entstehen, nur auf der straßenabgewandter ebaudeseite zulässig sind.

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO

Für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten für die Errichtung von Gebäuden die Grenzabstände der offenen Bauweise. Gebäude mit Längen über

3. HOHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

M 1: 1.000

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird für den Bezugspunkt festgesetzt. Die Angaben Über die Höhe beziehen sich auf die Oberkante Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (Bezugspunkt). Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als der angegebene Wert (siehe Planzeichnung) über dem Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

4. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten begünstigter Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

5. SCHALLSCHUZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 5.1 Für Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind gemäß 1 (4) BauNVO Im Nachtzeitraum folgende immissionswirksame flächenbezogene

Schalleistungspegel als Hochstgrenze zulässig. Immissionswirksamer Flöshenschalleistungspegel

im Nachtzeitraum

5.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Anforderung des festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 vorzusehen. 6. ZUFAHRT (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

, Für die bestehende Nutzung auf dem Grundstück 283/3 sind die bestehenden Grundstückszufahrten

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (ANBAUVERBOTSZONE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der B 105, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet. bzw. vorgenommen werden. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Örtsdurchfahrt den Hochbauten gleich. 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Einzelbäume sind gemäß Festsetzung der Standorte in der Planzeichnung in der einheimischen Baumart Winterlinde (Tilia cordata), auch als Sorte verwendbar, als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen.

SA) 8.2 Der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist in der Fläche mit vorzugsweise einhelmischen standortgerechten Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumschulguslität, Pflanzdichte 1 Stück je gm, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt unr in Bereichen, in denen keine Zufahrt vorgesehen ist.

\$3 Auf den Gewerbegrundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumschulqualität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. s ist mindestens 1 Baum je 400 gm und 1 Strauch je 2 gm nicht überbaubarer Fläche zu pflanzen. u verwendende Gehölzarten sind : Bäume Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) oder

Hainbuche (Carpinus betulus). Gemeine Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhutchen (Euonymus europaeus) Hundsrose (Rosa canina) u.a. heimische Wild- Strauchrosen,

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V

Schlehdorn (Prunus spinosa).

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Großflächentafeln als Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 3 am nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHA'OLOGISCHEN FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß S 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes fü Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN / DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Beuabfalls nach § 27 AbfAlG M-V (bzw. nach § 11 KrW-/AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende Abfälle sind gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 und der dezugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1992 sowie der Setzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Doberen, Beschluß des Kreistages Nr. 171-12/95 vom 29.11.1995, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 05.06.1996 und Beschluß-Nr. 233-15/96, geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 27.11.1996 und Beschluß-Nr. 252-17/96, geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 10.12.1997 und Beschluß-Nr. 334/24/97,

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. HINWEISE FUR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandsforderungen, wie z.B. die Kabelverlegung in entsprechendem Abstand zu Bäumen.

m Rahmen der Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückeigentümers umzuverlegen bzw. anzubinden. Der Eigentümer des Entwässerungssystems ist davon in Kenntnis

6. ERSATZPFLANZUNG AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Des Ausgleichsdefizit von 14.859 Biotopwertpunkten soll auf dem Flurstück 305, Flur 1, Gemarkung Neubukow behoben werden. Die Fläche wird derzeit von intendiv genutztem Grünland eingenommen. Außerdem befindet sich

Bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 für Intensivgrünland auf Wertfaktor 3 für eine geschlossene Gehölzpflanzung), sind auf dem genannten Flurstück 7.429,5 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt zuerst als Eingrünungsmaßnahme für das ästhetisch unschöne Umspannwerk. Primär ist ebenfalls entlang der Hauptstrasse zu pflanzen.

- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa),

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rahmnus cathertica), Roter Hartriegel

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden Bäume 1. Ordnung als Heister: 2x v mit Bellen, 200-250 Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica) Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 2x v , 100 - 125 cm Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

(Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Brombeere (Rubus fruticosus). Die Überhälter sind bei heckenartiger Gehölzausbildung alle 10m zu setzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind insgesamt mit 1,00m x 1,00m zu bemessen. Innerhalb geschlossener Gehölzbestände ist mindestens alle 5,00m ein Heister zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Beschluss zur Satzungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Neubukow wurde durch die Stadtvertretung als Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 09.12.2009 gefasst.

Neubukow, den 14.09 2010

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und Stelle wurde nicht beteiligt, weil Belange der Raumordnung durch die Planungsabsicht nicht berührt sind.

Neubukow, den 14-03-2010

Die von der Planung berührten Behörden, der Ländkreis Bad Doberan und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock, wurden mit Anschreiben vom 29.01.2010 am Aufstellungsverfahren beteiligt

Neubukow, den 14.09.2010

Die Stadtvertretung hat am 09.12.2009 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB



Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2010 bis zum 02.03.2010 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.2010 örtsüblich bekanntgemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass im Verfahren nach § 13 BauGB eine Prüfung der Umweltbelange und

Neubukow, den 14.09. 2010

eine Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung nicht arrogerlich sind.



Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat auf Ihrer Sitzung am 24.03.2010 das Planverfahren ausgewertet. Innerhalb des Planverfahrens haben sich keine Anregungen oder Stellungnahmen von den Bürgern ergeben, so dass eine Abwägung derer Belange nicht vorzunehmen war. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den 14.03.2010



Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.03.2010 gebilligt STAT



Neubukow, den 14.09.2010 Bürgermeister



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Neubukow, den 14.09.2010 Bürgermeister



9. Die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 21.04.2010 im Amtlichen Mittellungsblatt der Stadt Neubukow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablaut das 2104.2010 in Kraft getreten.



Der katastermäßige Bestand wurde bereits am 30.05.2001 bestätigt. Diese Bestätigung wird hier nachrichtlich übernommen.

Der katestermilitige Bestand an 127.05 2007, wird als richtig dangestellt beschehigt. Hinsichtlich nichtebgeleitet werden.

2005.07 den 30:05:07



im Auftreg, Unterschrift

Bürgermeister

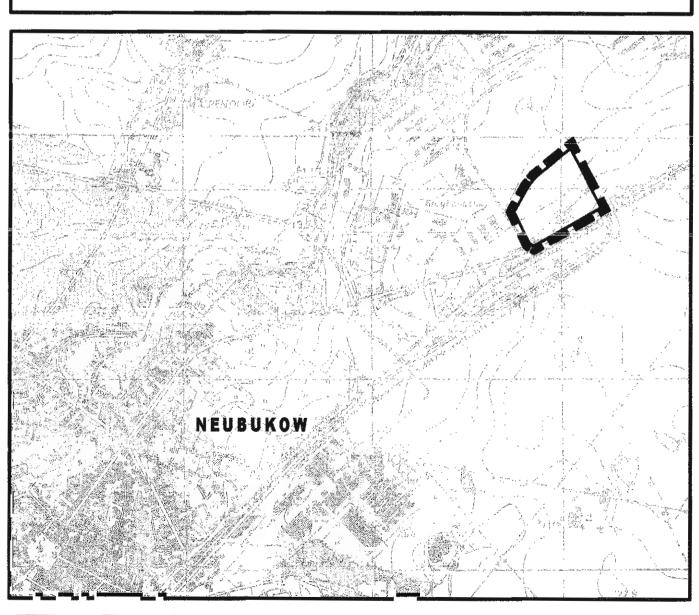
DER STADT NEUBUKOW ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FUR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBi. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmechung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I.S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBI. M-V S. 194), sowie nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBI. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dez. 2009 (GVOBI. M-V S. 687, 719), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegeblet Berghausen, bestehend aus der Planzeichnung (Tell A) und dem Text (Teil B) sowie über

die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

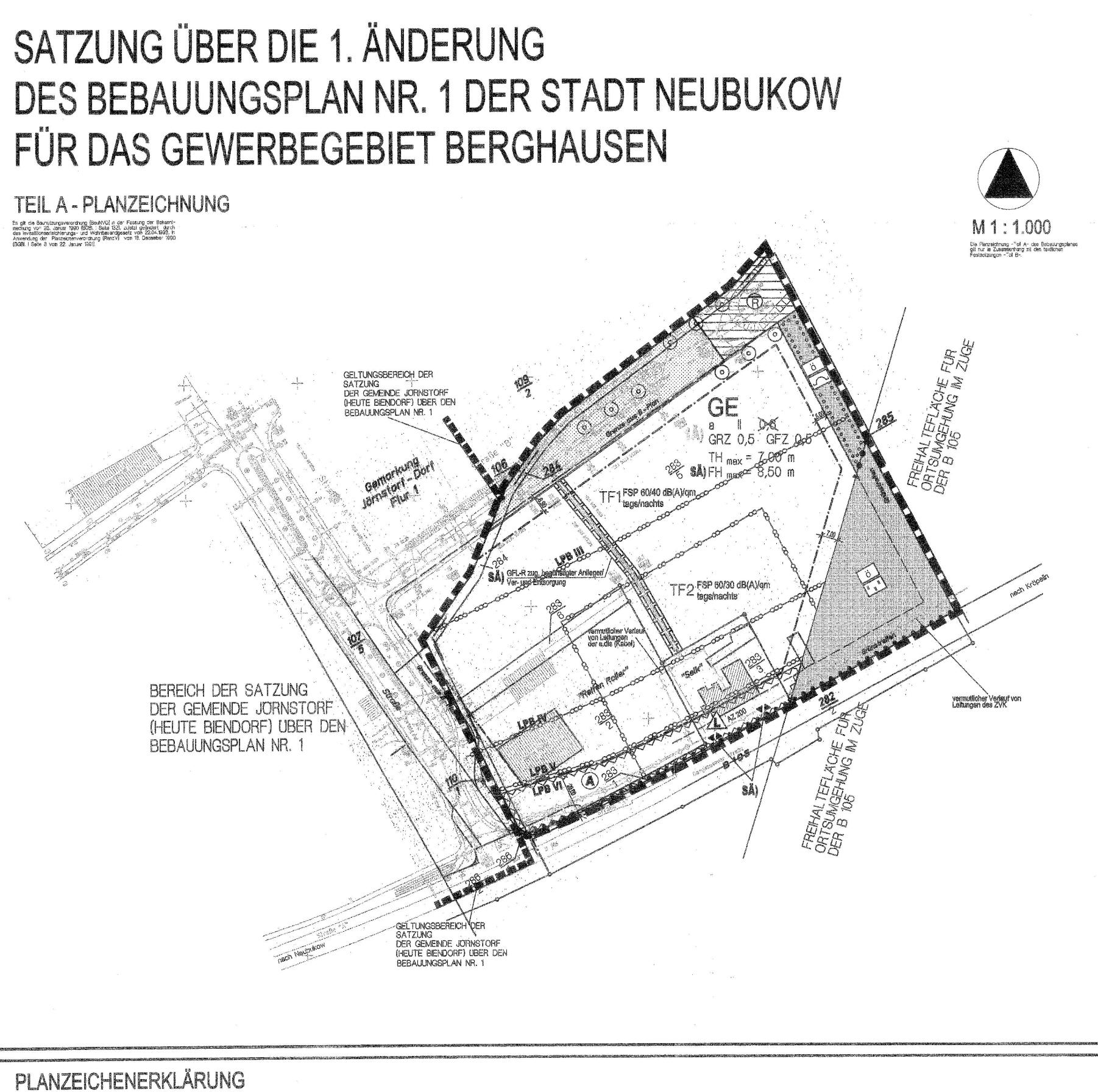
SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN





Planungsstand: 24. März 2010



Par. 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FUR BEPFLANZUNGEN UND FUR DIE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von

Anpflanzung Einzelbaum gem. Festsetzung I.S.1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beleetende

Jigrenzung der Flächen, die von der Bebauung

Grenze das räumlichen Geltungsbereiches der Satzung Par. 9 (7) BauGB über die 1. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Beuge-blaten, oder Abgrenzung des Meßes der Nutzung Inner-halb eines Beugebietes 2.B. § 1 (4) BauNVO halb eines Beugebietes

reizuhalten sind (A - Anbauverbotszone)

Abgrenzung unterschiedlicher Lämpagelbareicha (LPB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Legefestpunkt des Landesvermesaungsantes

Satzungsänderung gem. Beltrittsbeschluß zum Bescheid vom 26.07.2001

Kennzeichnung der Änderung gemäß Satzung über die 1. Änderung

Bemaßung in Metern

I. FESTSETZUNGEN

DIE FUR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiate (gem. Par. & BauNVO)

Traufhöhe, als Höchstmaß Liber Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrs-flächen besonderer Zweckbestimmung

Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschossflächenzehl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

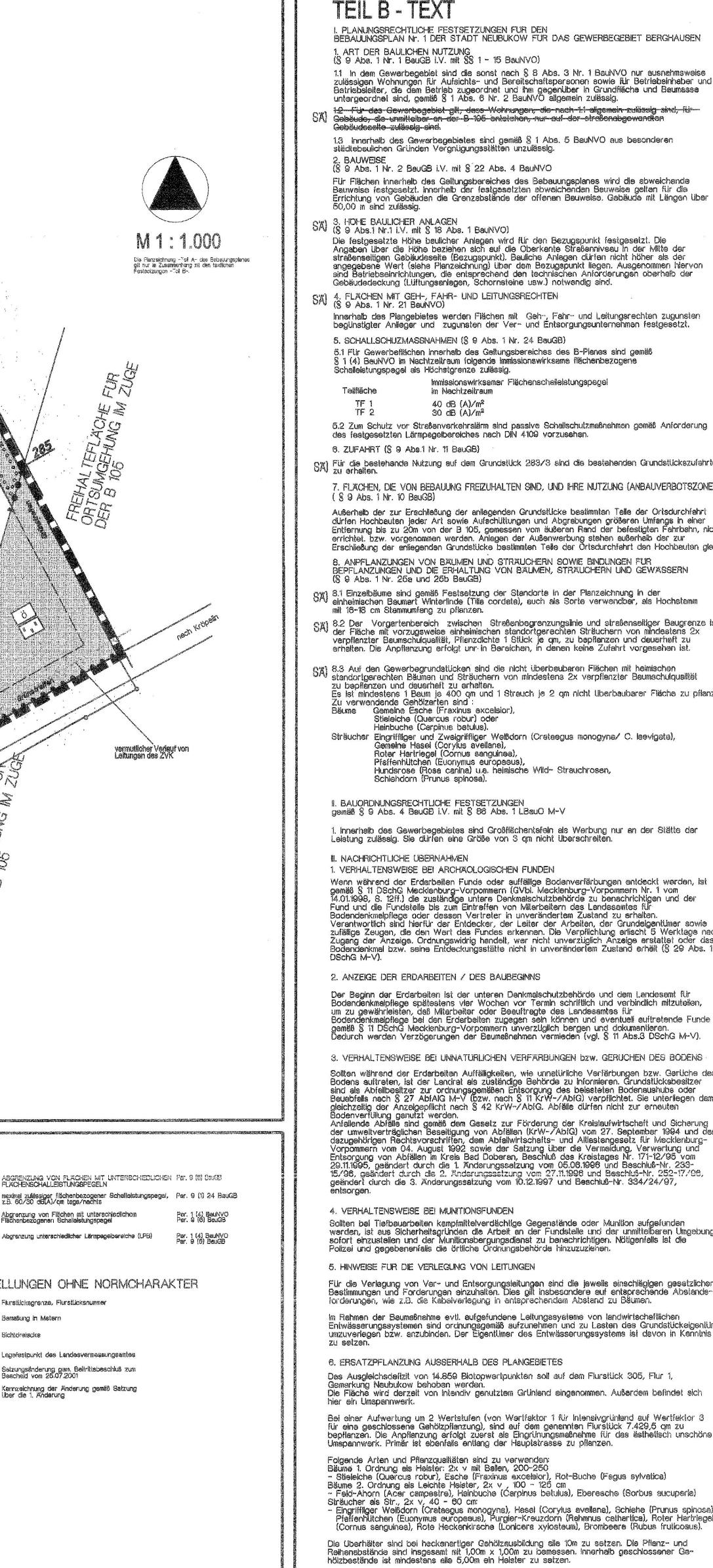
Abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

Streßenverkehrsflächen

Bereich ahne Ein- und Ausfahrt

FLACHEN FUR VERSORGUNGSANLAGEN



TELB-TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FUR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER STADT NEUBUKOW FUR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugs I.V. mit \$\$ 1 - 15 Baunvo)

1.1 In dem Gewerbegebiet sind die sonst nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Für das Geworbegebiet gilt, dass Wohnungen, die nach 1.1 allgemein zulässig sind, für Gebäude, die unmittelbar en der B-106 entstehen, nur auf der etraßenabgewendten Gebäudeselte zulässig-sind.

1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO Für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten für die Errichtung von Gebäuden die Grenzabstände der offenen Bauweise. Gebäude mit Längen über

SA) 3. HOHE BAULICHER ANLAGEN (\$ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mlt \$ 18 Abs. 1 BauNVO) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird für den Bezugspunkt festgesetzt. Die Angaben über die Höhe beziehen sich auf die Oberkente Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeselte (Bezugspunkt). Baulliche Anlagen dürfen nicht höher als der angegebene Wert (siehe Planzeichnung) über dem Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

4. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Baunvo)

innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten

5.1 Für Gewerbetlächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind gemäß 1 (4) BauNVO im Nachtzeltraum folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallelstungspagal als Höchstgranza zulässig.

Immissionswirksamer Flächenschallelstungspegel im Nachtzeitraum 40 dB (A)/m² 30 dB (A)/m²

des festgesetzten Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 vorzusehen. 6. ZUFAHRT (\$ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

አን Für die bestehende Nutzung auf dem Grundstück 283/3 sind die bestehenden Grundstückszufahrten

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (ANBAUVERBOTSZONE) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Telle der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der B 105, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet. bzw. vorgenommen werden. Anlegen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der enliegenden Grundstücke bestimmten Telle der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a und 25b Baugb)

3.1 Einzelbäume sind gemäß Festsetzung der Standorte in der Planzelchnung in der einheimischen Beumert Winterlinde (Tille cordate), auch als Sorte verwendbar, als Hochstamm

SA) 8.2 Der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist in der Fläche mit vorzugsweise einheimischen standortgerechten Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumschulqualität, Pflanzdichte 1 Stück je qm, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt unr in Bereichen, in denen keine Zufahrt vorgesehen ist.

2%) 8.3 Auf den Gewerbegrundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern von mindestens 2x verpflanzter Baumschulqualität zu bepflänzen und deuerheit zu erhalten. Es ist mindestens 1 Beum je 400 gm und 1 Strauch je 2 gm nicht überbaubarer Fläche zu pflanzen. ı verwendende Gehölzarten sind : Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) oder

Sträucher Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna/ C. laevigata), Gemelne Hasel (Corvius avellane). Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhutchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina) u.a. helmische Wild- Strauchrosen,

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 LBauO M-V

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Großflächentafeln als Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 3 qm nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN Wenn während der Erderbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen antdeckt werden, ist

gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für lodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundelgentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN / DES BAUBEGINNS

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Miterbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dedurch werden Verzögerungen der Beumaßnehmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATURLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERUCHEN DES BODENS Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als züständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 AbfAlG M-V (bzw. nach § 11 KrW-/AbfG) verpflichtet. Sie unterliegen demit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Anfallende Abfälle sind gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altiestengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1992 sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Doberan, Beschluß des Kreistages Nr. 171-12/95 vom 29.11.1995, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 05.06.1996 und Beschluß-Nr. 233-15/96, geändert durch die 2. Änderungssatzung vom 27.11.1996 und Beschluß-Nr. 252-17/96, geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 10.12.1997 und Beschluß-Nr. 334/24/97, entsorgen.

4. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN Soliten bei Tiefbeuarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit en der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. HINWEISE FUR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN

Für die Verlagung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Jewells einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Forderungen einzuhalten. Dies gilt insbesondere auf entsprechende Abstandeforderungén, wie z.B. die Käbelverlegung in entsprechendem Abstand zu Bäumen.

Im Rehmen der Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leltungssysteme von landwirtscheftlichen Entwässerungssystemen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückeigenitimers umzuverlegen bzw. anzubinden. Der Eigentümer des Entwässerungssystems ist davon in Kenntnis

6. ERSATZPFLANZUNG AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Des Ausgleichsdefizit von 14.859 Biotopwertpunkten soll auf dem Flurstück 305, Flur 1, Gemarkung Neubukow behoben werden. Die Fläche wird derzelt von Intendiv genutztem Grünland eingenommen. Außerdem befindet sich

Bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen (von Wertfaktor 1 für Intensivgrünland auf Wertfaktor 3 für eine geschlossene Gehölzpflanzung), sind auf dem genennten Flurstück 7.429,5 cm zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt zuerst als Eingrünungsmaßnahme für das ästhetisch unschöne Umspannwerk. Primär ist ebenfalls entlang der Hauptstrasse zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung als Heister: 2x v mit Ballen, 200-250 - Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica) Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 2x v . 100 - 125 cm - Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) - Engrifflger Welfdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhutchen (Euonymus europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rahmnus cathartica), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xyloateum), Brombeere (Rubus fruitcosus).

Die Überhälter sind bei heckenartiger Gehölzeusbildung alle 10m zu setzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind insgesamt mit 1,00m x 1,00m zu bemessen. Innerhalb geschlossener Gehölzbestände ist mindestens alle 5,00m ein Helster zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Satzung über die 1. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Beschluss zur Satzungsänderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Neubukow wurde durch die Stedtvertretung als Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Betroffenenbeteiligung am 13.05.2009 gefasst.

Neubukow, den 18:01:20/0

. Die für Raumordnung und Landesplanung Belange der Reumordnung durch die Planungsalegieht nicht berührt sind.

Neubukow, den 18.01-2010...

s. Die von der Planung berührte Behörde, der Edadkreis Bed Doberan und der barührte Träger öffentlicher Belange, der Zweckverband Kühlung, wurden mit Anschreiben vom 22:10:2009 am Aufstellungs-

Neubukow, den AC.01.2040

l. Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 22.10.2009 als Betroffene em Aufstellungsverfahren beteiligt.

BUrgermelster

Burgermeister

Burgermeister

Bürgermeister

berührte Träger öffentlicher Belange, die berührten Eigentümer nochmals mit Schreiben vom 22.11.2009 Informiert, dass die Stadt nunmehr davon ausgeht, da innerhalb der angegebenen Frist, bis zum 10.11.2009, keine Stellungnehme abgegeben wurde, keine Anragungen oder Hinweise für die Planung zu berücksichtigen sind.

Neubukow, den 18.01.2010

Neubukow, den 18.01.7040



3. Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat auf Threr Sitzung am 09.12.2009 das Planverfahren ausgewertet. Innerhalb des Planverfahrens haben sich keine Anregungen oder Stellungnehmen von den Beteiligten ergeben, so dass eine Abwägung derer Belange nicht vorzunehmen war. Das Ergabnis ist

Neubukow, den *18.01. 2010*



'. Die Satzung über die 1. Anderung des Bebauungspienes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-wurde mit Beschluss der Stedtvertretung vom 09.12.2009 gebilligt AD

Neubukow, den 1801:1040



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

Neubukow, den 18:01.000



9. Die Bekanntmechung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle bei der Plan auf Deuer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27:04:20.00... Im Amtlichen Mittellungsblatt der Stadt Neubukow ortsüblich bekennt gemacht worden. In der Bekenntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprlichen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 49.04.2010. in Kraft getreten.

Neubukow, den 01.02.2010

nichtebpeleitet werden.

UBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

FUR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN



Der katastermäßige Bestand wurde bereits am 30.05.2001 bestätigt.

Diese Bestätigung wird hier nachrichtlich übernommen.

Der keinstermißige Besterd'en 22.22. wird die richtig dergestellt beecheinigt. Hirsichtlich

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004

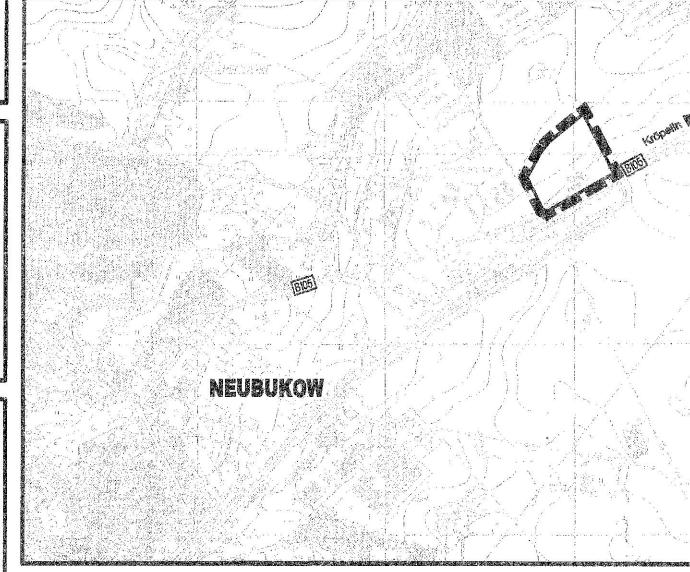
(BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), sowie nach Baunutzungsver-

ordnung (BauNVO) in der Fessung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I. S. 182), zuletzt geändert

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER STADT NEUBUKOW

FÜR DAS GEWERBEGEBIET BERGHAUSEN





Planungsstand:

durch Artikel 3 des investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466), sowie nach der Lendesbauordnung Macklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBI, M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBI, M-V S. 194), wird nach Baschlussfassung durc die Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 09.12.2009 folgande Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Berghausen, bestehend aus der

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 1 ei. 0380 7 100-0 23936 Grevesmülnien Fax 03881/7105-50

LK Bed Doberen / Stedt Neubukow / B 1 / Stand: GATZUNG

