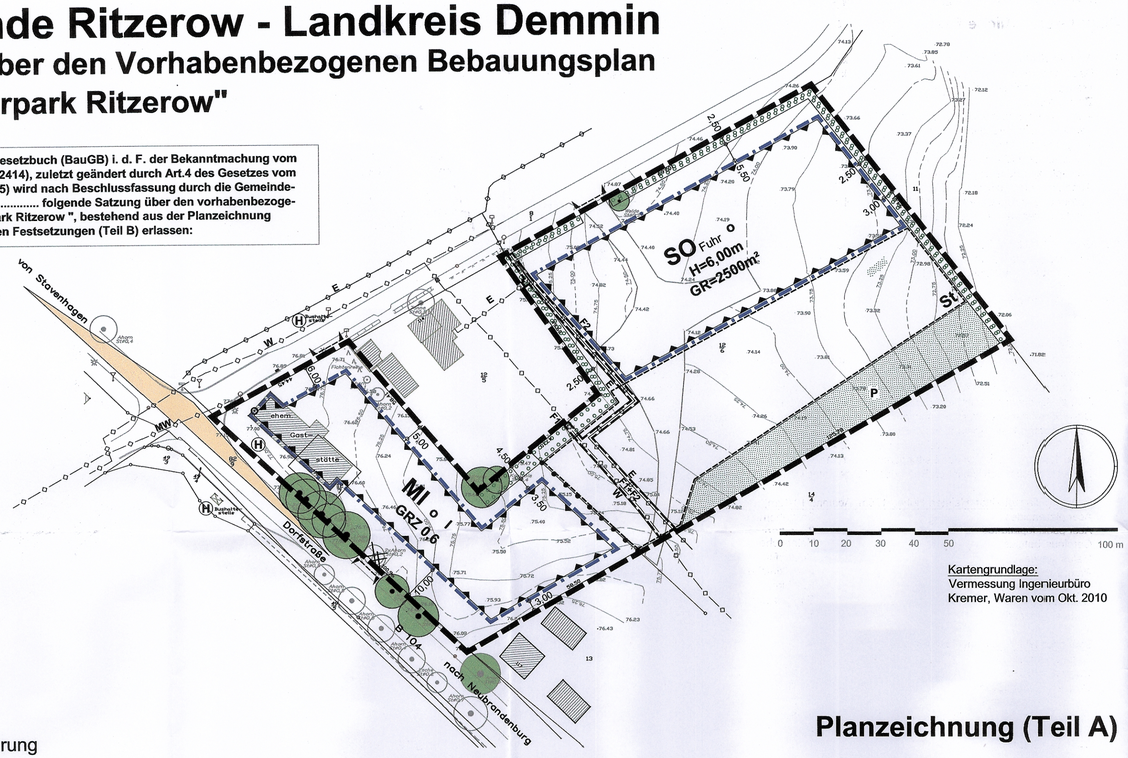
Gemeinde Ritzerow - Landkreis Demmin

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Fuhrpark Ritzerow"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ritzerow vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 " Fuhrpark Ritzerow ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage:
Vermessung Ingenieurbüro Kremer, Waren vom Okt. 2010

Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung

SO Fuhr	Sonstiges Sondergebiet "Fuhrpark"	§ 9 / 1 / 1 BauGB § 11 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 / 1 / 1 BauGB § 6 BauNVO
GR 2500m²	max. zulässige Grundfläche	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
H=6,00m	Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt: mittlere Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes des Wackerower Weges)	§ 16 /2 /4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 / 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 / 1 BauNVO
	Einfahrt- / Ausfahrtbereich	§ 9 /1 /11 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 /2 /3 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG, hier: V - Verkehrslärm G - Gewerbelärm	§ 9 / 1 / 20 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **F1** - zugunsten des WZV Malchin **F2** - zugunsten der E.ON edis AG	§ 9 / 1 / 21 BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (St- Stellflächen / sonstige Hoffläche)	§ 9 / 1 / 22 BauGB
P	private Grünflächen	§ 9 / 1 / 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 / 1 / 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 / 1 / 25 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 / 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 / 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

⊙	Höhenfestpunkt (Vermessungsmarke)	§ 7 VermKatG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen
- 15/6 Flurstücksnummer
- sonstige vorhandene Bäume
- zu fällender Baum
- (H) Bushaltestelle
- 6,00 Bemaßung in Metern
- unterirdische Leitungsführung
  - **W** - Trinkwasserleitung
  - **MW** - Mischwasserleitung
  - **E** - Elt-Kabel
- Sichtdreieck

HINWEISE

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungendes §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.0 Bei Hinweisen auf vorhandene, streng geschützte Tierarten in den Gebäuderuinen (Fledermäuse, Vögel) sind die Gebäude vor dem Abbruch durch einen Fachgutachter zu überprüfen. Bei Feststellung geschützter Arten ist eine Ausnahmegenehmigung beim LUNG M-V zu beantragen und an einer geeigneten, mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stelle ein Ersatzquartier zu schaffen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung / Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet "Fuhrpark" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Betreibung von Transport, Logistik und Lagerei.
Zulässig sind:
- unternehmensbezogene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- sanitäre Einrichtungen und Anlagen,
- Lagerhäuser / Lagerplätze,
- Anlagen und Einrichtungen für die Reparatur und Wartung der Fahrzeuge,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachte Bedarf.

Aunahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen und Unterkünfte für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Praktikanten bzw. Auszubildende.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs.2 Nr. 5, 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen, außerdem werden Einzelhandelseinrichtungen nicht zugelassen.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Pflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Die 4,50m breite Hecke ist 2-reihig auszubilden, Abstand der äußeren Reihe von der Grundstücksgrenze 2m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50m.
Die 2,5m breite Hecke ist einreihig auszubilden, Abstand von der Grundstücksgrenze 1,50m, Abstand in der Reihe 1,50m, im Bereich des Leitungsrechts nur flachwurzelnde Sträucher.
In die Hecke am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Lesesteinhaufen zu integrieren.

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe >175m, Abstand 10-12m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prynus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Pflanzqualität Höhe >80cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Fläche von mindestens 300m² mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Abstand von 1,50mX1,50m zu bepflanzen (Gehölzarten und Pflanzqualität wie Festsetzung 2.1).

2.3 Die Pflanzgebote sind in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode vom Vorhabenträger zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

2.4 Die Pflanzgebote gemäß Festsetzung 2.1 und 2.2 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze im Falle ihres Eingehens gemäß Festsetzung 2.3 werden den innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes geplanten Bau-, flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

2.5 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli) durchzuführen.

2.6 Die im SO "Fuhrpark" und im MI liegenden Verkehrsflächen sind wassergebunden auszuführen.

2.7 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natriumdampflampen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

2.8 Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu errreichen. Der Vorhabenträger wird für die im Geltungsbereich diese Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen:
Das Feuchtgrünland auf dem Flurstück 30/2, Flur 2, Gemarkung Ritzerow ist dauerhaft zu erhalten.
Eine Teilfläche von 2505 m² ist zu einer artenreichen Feuchtwiese zu entwickeln. Die Nutzung ist nach den Grundsätzen für die naturschutzgerechte Grünlandnutzung gemäß Anlage 1 der "Richtlinie zur Förderung der naturschutzgerechten Bewirtschaftung von Grünlandflächen" vom 23.11.2007 (Amtsbaltt M-V 2007 S.687) durchzuführen. Wesentliche Kriterien sind:
- Mahd ab 1. Juli, Beweidung ab 1. Juni
- Verzicht auf Düngemittelzusatz und
- Wiedervernässung.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gemäß § 135a BauGB. Die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 30/2, Flur 2, Gemarkung Ritzerow gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauunsplanes festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahemn gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

3.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

3.1 Im Mischgebiet sind schutzbedürftige Räume vorzugsweise auf der B104 abgewandten Seite anzuordnen.

3.2 Im Mischgebiet sind die der B104 zugewandten Außenbauteile mit den nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaß auszubilden.

Abstand zur B104	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A) / Lärmpegelbereich	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
10 m	66 - 70 / IV	40 dB
20 m	61 - 65 / III	35 dB
30 m	61 - 65 / III	35 dB
40 m	56 - 60 / II	30 dB

3.3 Im SO "Fuhrpark" sind auf den an der Grenze zum FS 12/5 liegenden Flächen vorzugsweise die weniger störenden Nutzungen, wie z.B. Geschäfts- und Büroräume, Sanitäreinrichtungen anzuordnen. Werden Außenwände von Produktionsanlagen an der Grenze errichtet, sind die zum FS 12/5 zugewandten Außenbauteile geschlossen auszubilden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ritzerow, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Ritzerow, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 13.09.2010 bis 30.09.2010.
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte am 06.10.2010.

Ritzerow, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Ritzerow hat am 09.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.01.2011 bis zum 09.02.2011 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, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ritzerow, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt

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

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ritzerow, Bürgermeister

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ .....mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise wurden beachtet.

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

Ritzerow, Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, erfolgte ortsüblich am ..... im "Reuterstädter Wochenblatt".
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ritzerow, Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE RITZEROW Landkreis Demmin**
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 "Fuhrpark Ritzerow"
(FS 12/6 und 12/7 der Flur 2, Gemarkung Ritzerow)

Auftraggeber: Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Ritzerow und dem Amt Stavenhagen, Neue Straße 35, 17153 Stavenhagen

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Verfasser:	Planungsstand:	Maßstab:
Dipl.-Ing. R. Nietiedt Dipl.-Ing. U.Schürmann	Entwurf Dezember 2010	1:1000

2010B070 \ DWG \ Entwurf.dwg