Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 33
für das Gebiet "gastronomische und gewerbliche Umnutzung Bahnhofsareal"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **14.03.2011**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **15.03.2011** gemäß Hauptsatzung im Internet, zu erreichen über die Homepage des Amtes Gadebusch unter http://www.gadebusch.de, erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **16.03.2011** zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **23.03.2011** bis zum **27.04.2011** im Amt Gadebusch, Bauamt, Markt 1, 19205 Gadebusch während der Dienststunden des Bauamtes erfolgt.

5. Die Stadtvertretung hat am **23.05.2011** beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.05.2011** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **01.06.2011** bis **04.07.2011** im Amt Gadebusch, Markt 1, 19205 Gadebusch, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Internet gemäß Hauptsatzung über die Homepage des Amtes Gadebusch unter http://www.gadebusch.de, mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gadebusch, 26.07.2011 ....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **18.07.2011** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **18.07.2011** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Gadebusch, 26.07.2011 ....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 8.2.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.

Wismar, 27.7.2011 ....

Siegelabdruck — Vermesser

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde, LK NWN vom 22.08.2011 AZ: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom~~ .... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde, LK NWM vom~~ .... AZ: 7.44.21 ~~bestätigt~~ (Genehmigung Landrat v. 21.10.2011)

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Gadebusch, 03.11.2011 ....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.11.11 gemäß Hauptsatzung im Internet, zu erreichen über die Homepage des Amtes Gadebusch unter http://www.gadebusch.de, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Gadebusch, Markt 1, 19205 Gadebusch, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
Die Satzung ist mit Ablauf des 04.11.2011 in Kraft getreten.

15. Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Gadebusch, 22.12.2011 ....

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Hinweise

1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen der RAS-LP 4 und der DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
2. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereichs können sich Schächte und Bodenfundamente befinden.
5. Innerhalb und am Rande des Plangebietes grenzen Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen an das Baufeld.
6. Die Hinweise des Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Bearteilung von Lichtimmissionen sind zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen).

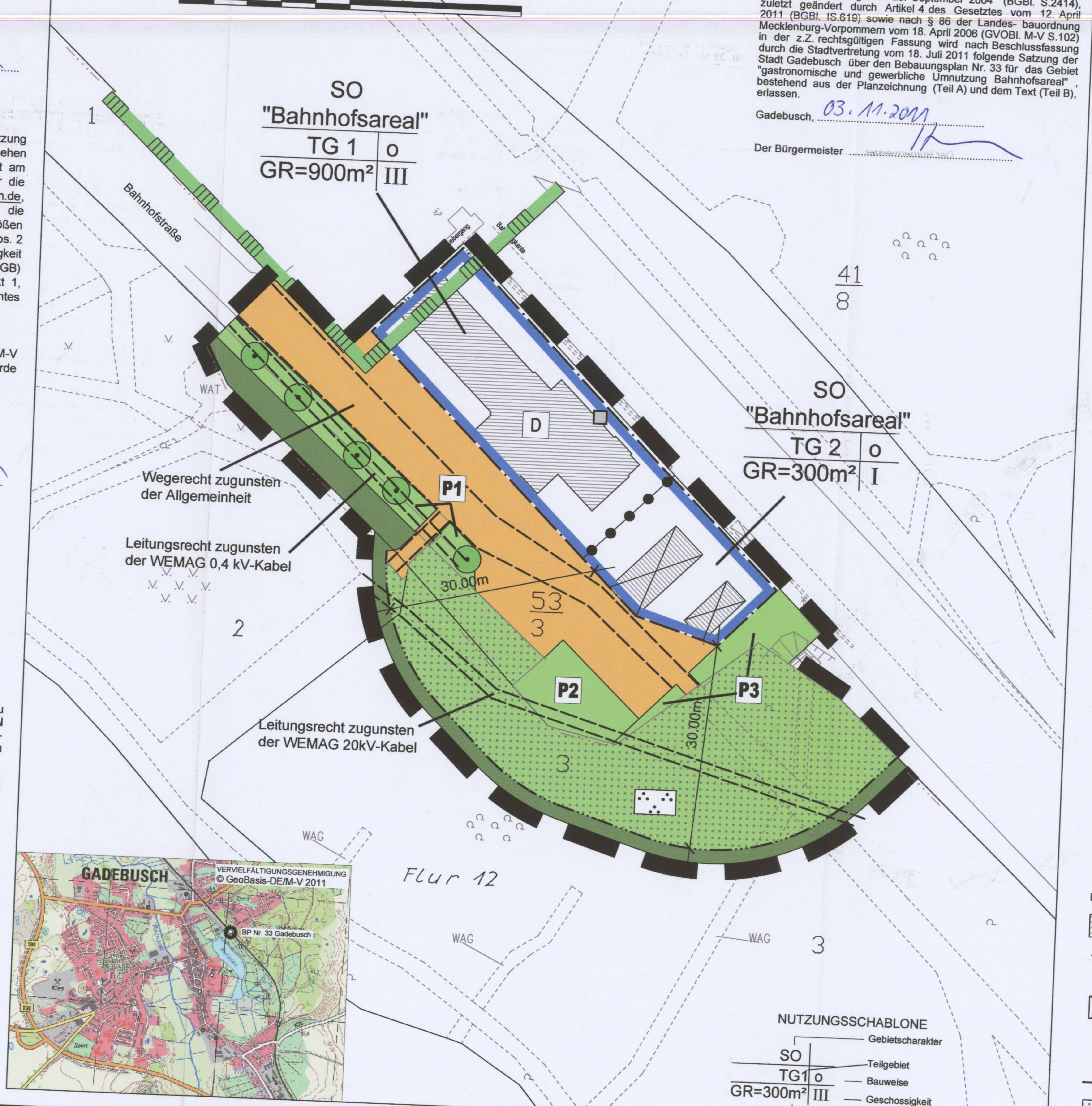
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel
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), zuletzt 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. IS.619) sowie nach § 86 der Landes- bauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102) in der z.Z. rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18. Juli 2011 folgende Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet "gastronomische und gewerbliche Umnutzung Bahnhofsareal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gadebusch, 03.11.2011 ....

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO Bahnhofsareal — sonstiges Sondergebiet "gastronomische und gewerbliche Umnutzung Bahnhofsareal" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR — Grundfläche
- I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche
- P1 ... P3 — private Grünfläche 1 - 3
- Parkanlage

FLÄCHEN FÜR LANSWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung
- Bäume mit Nummerierung

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - ungefährer Verlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet
- D — Baudenkmal
- amtlicher Höhenfestpunkt geodätisches Netz

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Wohngebäude / Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flur ~~Gemarkungs~~grenze
- Abriss
- 80/3 — Flurstücksnummer
- 30.00 m — Bemaßung
- 30 m Waldabstand

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet „gastronomische und gewerbliche Umnutzung des Bahnhofsareals" (SO Bahnhofareal) zulässig:
- Teilgebiet 1
  im Erdgeschoss: Gaststätte mit Saal für Tanzveranstaltungen und Sommergarten mit zusammen bis zu 100 Sitzplätzen,
  im 1. und 2. Obergeschoss: Büroräume für freiberuflich Tätige,
  im Dachgeschoss: eine betriebsbedingte Wohnung für den Gaststättenbetrieb bzw. Hausmeister.
- Teilgebiet 2
  eine betriebsbedingte Wohnung für den Gaststättenbetrieb bzw. Hausmeister.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen für das Baugebiet innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsflächen im 30 m Waldabstand bis zu 100 m² zulässig.

1.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundfläche innerhalb der * Teilgebiete 1 und 2 für Nebenanlagen (Terrassen, überdachte Freisitze) von bis zu 10 % außerhalb der Waldabstandsflächen zulässig.

1.4 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei den Gebäuden mit höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden Straße) festgesetzt.

2. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

2.1 In der Grünfläche P1 ist der Gehweg zurückzubauen und die Fläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.2 In den Grünflächen Nr. 2 und 3 sind die Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

2.3 Der geplante Parkbereich ist als Gehölz- und Wiesenfläche aus dem derzeitigen Bestand heraus zu entwickeln und zu gestalten. Innerhalb der künftigen Parkfläche sind derzeit vorhandene Gehölze des Waldes zu erhalten. Im Einzelnen sind dies: 4 Buchen, 8 Linden und 3 Weißdorn. Mit diesem Erhalt der genannten Waldbäume wird die Umwandlung des Waldes in Park rechtlich und fachlich sichergestellt. Gleichzeitig kann dem Schutz des Landschaftsbildes und den weiteren Belangen des Landschaftsschutzgebietes entsprochen werden. Landschaftsgärtnerische Maßnahmen, wie die Pflege der Grünflächen unter den Solitär-Bäumen und das Pflanzen immergrüner sowie blühender Sträucher, z. B. Rhododendren sollen den Parkbereich bereichern. Für die Ausstattung des Parkbereiches sind Bänke, Infotafeln u. ä. vorgesehen. Eine natürliche Wiederbewaldung ist mit der Parkpflege zu verhindern. Die Fläche ist auch deshalb, jedoch nicht vor dem 15. Juni, jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die künftig als Park zu pflegende Fläche weist den für Park herzustellenden Bestockungsgrad unterhalb der für Wälder geltenden Bestockungsverhältnisse auf. Ein Ausgleich für die Waldumwandlung wird durch Zahlung einer durch die Forstbehörde festzusetzenden Walderhaltungsabgabe erfüllt. Die Einordnung eines Fußweges (Bestandstrasse) in wasserdurchlässigen Materialien und max. 2,5 m Breite ist statthaft. Ablagerungen und Einbauten sind unzulässig.

2.4 Als Ausgleich sind innerhalb des Stadtgebietes 2 Stück Eichen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.5 Pflanzliste

Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis, bei Bäumen 100% Verbissschutz ist vorzusehen.

Bäume: Qualität HSt 3 x verpflanzt STU 16-18 cm, norddeutscher Provenienz
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Stiel- Eiche - Qercus robur
- Vogel-Kirsche - Prinus avium
- Walnuss - Juglans regina

Sträucher: verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Hartriegel - Cornus sanguinea
- Hasel - Corylus avellana
- Hundsrose - Rosa canina
- Kornelkirsche - Cornus mas

3. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Örtliche Bauvorschrift

3.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 50 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

3.2 Es sind anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

3.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt gesetzwidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 3 der LBauO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.

* Auflage gemäß Genehmigung

Planungsstand	Datum:
Ausfertigung:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Juli 2011**
Entwurf:	Mai 2011
Vorentwurf:	Februar 2011

Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 33
für das Gebiet "gastronomische und gewerbliche Umnutzung Bahnhofsareal"

Kartengrundlage:
Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster Landkreis Nordwestmecklenburg vom 18.08.2008 ergänzt durch Luftbilder und örtliche Begehung März 2009

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung