

# SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW

## über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

Zulässige Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Lagerhalle für Küchenmöbel einschließlich Wohnung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt  
TH Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze  
DN Dachneigung  
SD Satteldach

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

private Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Kläranlage

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen (gesetzl. geschützte Bäume gemäß § 27 LNatG M-V)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
123 Flurstücksnr.  
5,0 Bemaßung in m

I Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß  
DN 15°-25° FH 7,0 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe  
SD TH 4,5 Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe  
Festsetzung der zulässigen Dachform  
Festsetzung der zulässigen Dachneigung

#### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

#### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.03.2010 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bibow vom 18.03.2010 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow", gelegen nordwestlich der Straße Lange Moor, umfassend die Flurstücke 121, 122, 123 und 124 der Flur 1, Gemarkung Dämelow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Zulässige Nutzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 u. 18 BauNVO)

- Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung einer Lagerhalle für Küchenmöbel einschließlich einer Wohnung zulässig. Die Lagerhalle für Küchenmöbel darf eine maximale Bruttogrundfläche von 495 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist die Errichtung von max. 2 Stellplätzen für Pkw sowie die Errichtung von Stellplätzen für Abfallbehälter zulässig.
- Die Traufhöhe darf max. 4,5 m und die Firsthöhe max. 7,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt hierbei die Höhenlage der vorhandenen Verkehrsfläche im Plangebiet.
- Die Ausbildung des Daches ist ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
- Als Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene oder rote Dachziegel und Betonpfannen sowie ein Blechdach zulässig.
- Die Außenwände der Lagerhalle sind entweder als Sichtmauerwerk oder als geputzte Flächen in roten, rotbraunen oder gelbbraunen Farbönen zulässig.
- Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist in gepflasterter, betonierter oder asphaltierter Bauweise auszubilden.

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellte Fläche für die Abwasserbeseitigung (Kläranlage) kann auf Grund der örtlichen Gegebenheiten verschoben werden.

3. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.

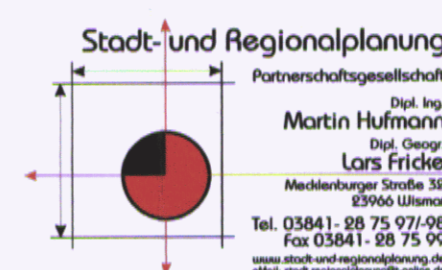
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, § 1a BauGB)

- Vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Stellplätze für Pkw und Abfallbehälter sind in teilversiegelter Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Zum Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, eine mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke mit ausschließlich einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (4.7) im Verband 1x1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind an den beispielhaft dargestellten Standorten insgesamt 4 einheimische Großbäume der Art Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*) in der Pflanzqualität 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse verschoben werden.
- Die Umsetzung der unter Punkt 4.3 festgelegten Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zu erfolgen.
- Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche ist als extensive Mähwiese zu entwickeln.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen sowie während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzliste einheimischer Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist bzw. Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.
- Einfriedungen sind in Form von Feldsteinmauern, Hecken oder als Drahtzaun bis 1,25 m Höhe in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:  
Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Dämelow im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, 18.01.2008; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung; eigene Erhebungen



#### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen, vom 22.04.2009 bis zum 08.06.2009 erfolgt.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.01.2009 beteiligt worden.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 26.01.2009 bis zum 27.02.2009 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt, erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.01.2009 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 02.04.2009 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.05.2009 bis zum 08.06.2009 während der Dienststunden im Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.04.2009 bis zum 08.06.2009 bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 14.04.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 24.06.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 15.03.2009 (Siegel) Offiziell. best. Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 18.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

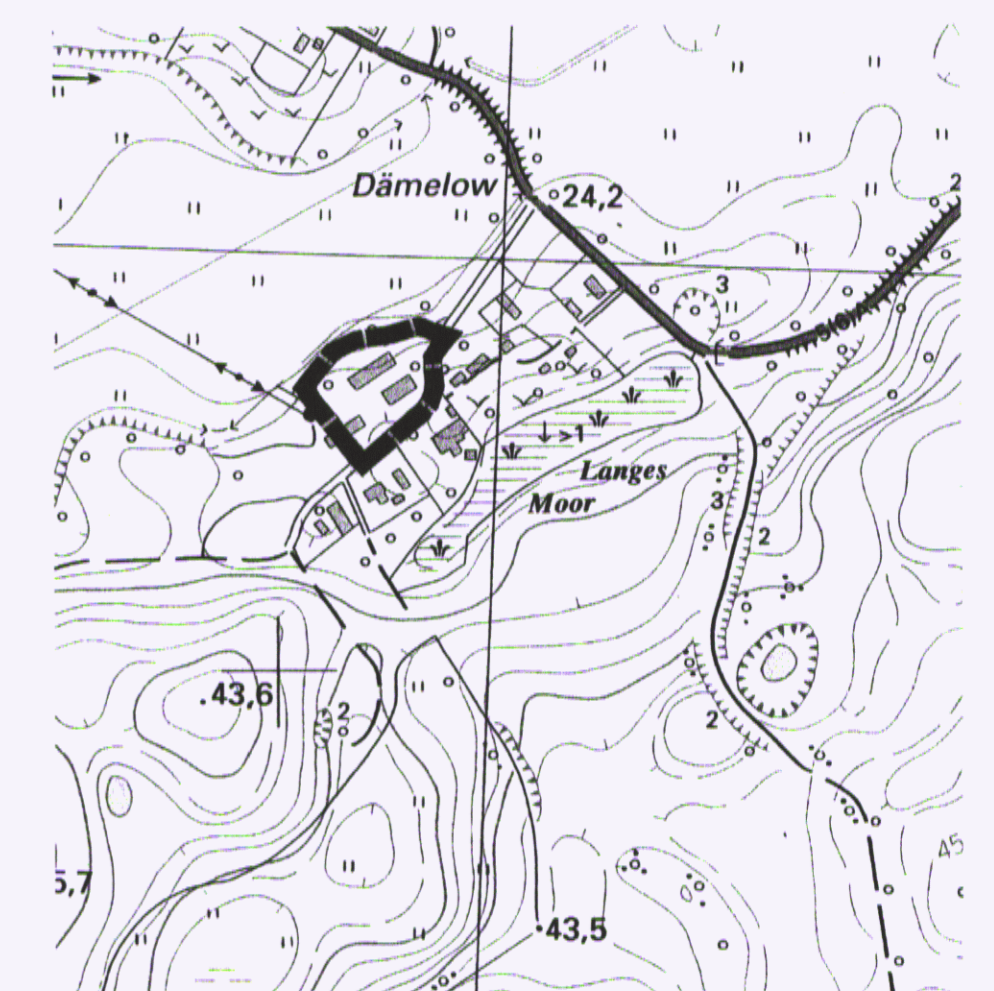
9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 18.03.2010 ausgefertigt.

Bibow, den 18.03.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und 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 Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.03.10 bis zum 15.04.10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.04.10 in Kraft getreten.

Bibow, den 16.04.2010 (Siegel) Lukas, Bürgermeister

#### Übersichtsplan



### SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow"

gelegen nordwestlich der Straße Lange Moor

Satzungsbeschluss

18.03.2010