

Satzung der Gemeinde Altkalen

über die Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Altkalen Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" (B-Plan der Innenentwicklung)

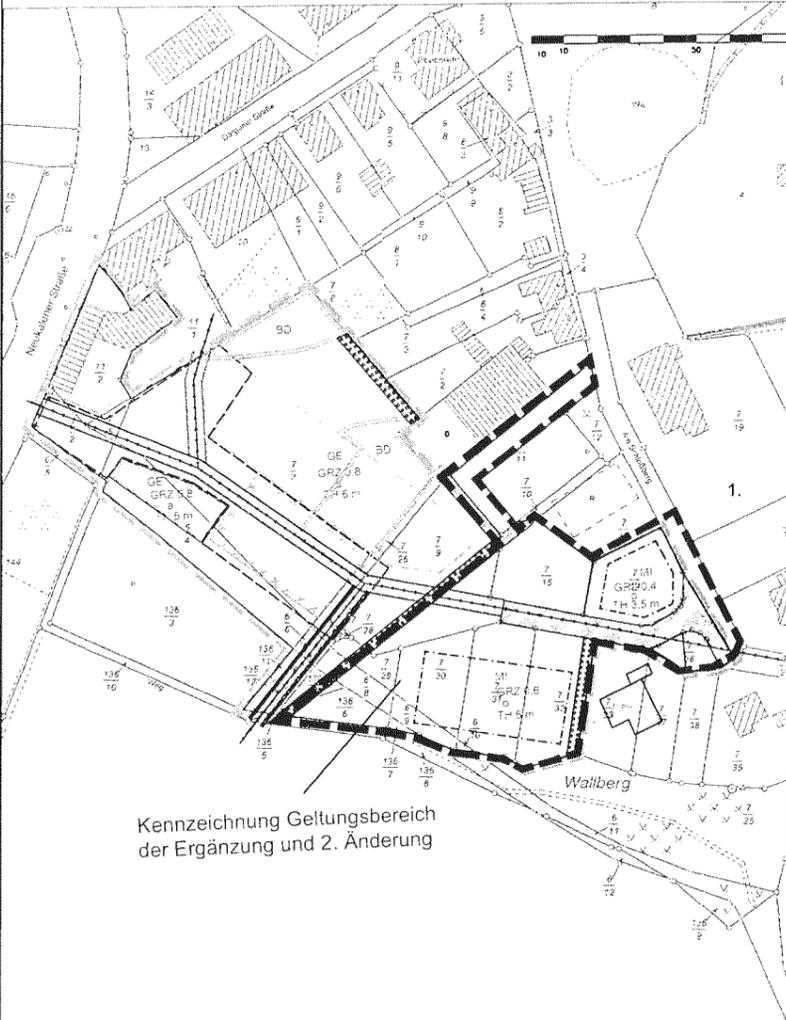
Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes UVP-Rechts und anderer Gesetze (GVOBl. M-V Nr. 9, vom 16.06.2011 S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom folgende Satzung über die Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich "Mischgebiet-Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage der 2. Änderung des B-Planes:

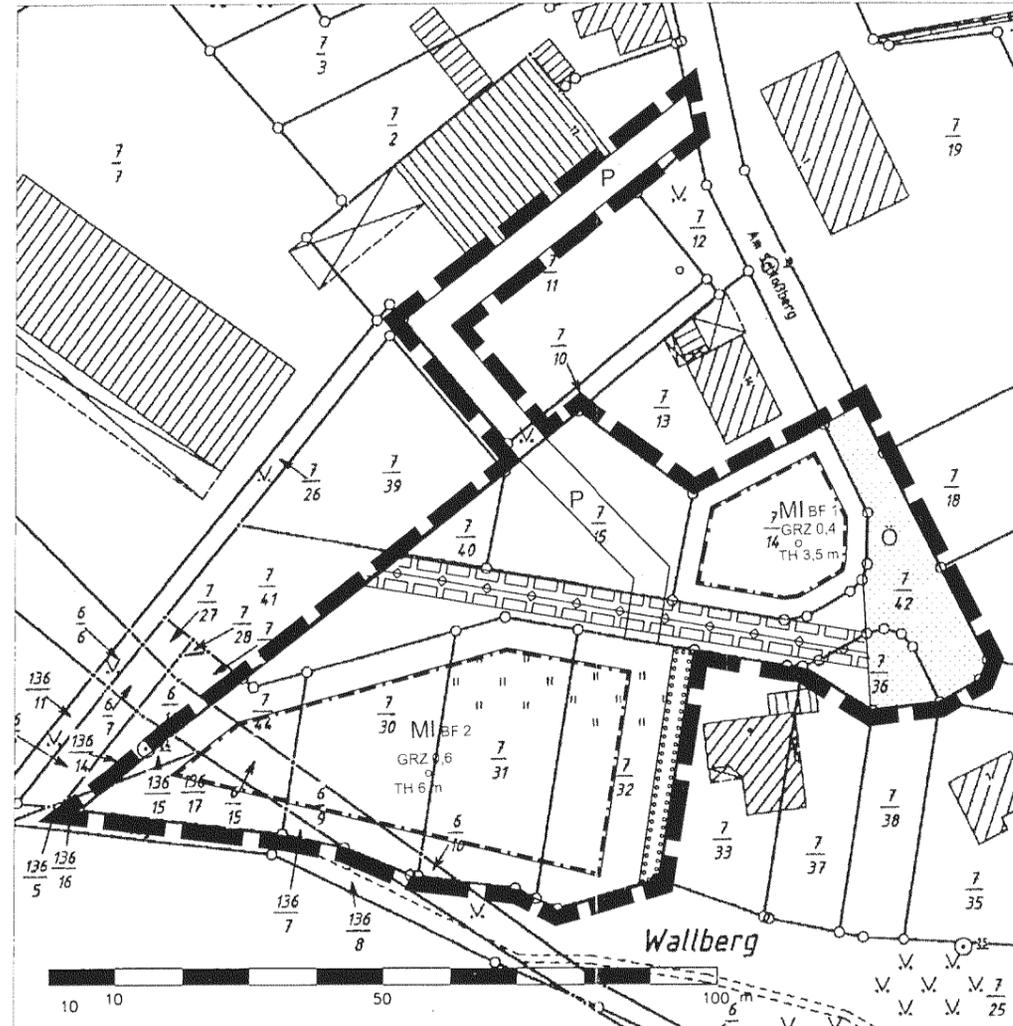
Flurkartenausschnitt Flur 1 Gemarkung Altkalen M ca. 1:1.000
Zur Vervielfältigung freigegeben vom kataster- und Vermessungsamt
Landkreis Rostock Genehmigung Nr.: 9/2011 v. 21.11.2011

Rechtskräftiger B-Plan vom 08.02.2009



Kennzeichnung Geltungsbereich der Ergänzung und 2. Änderung

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Ergänzung und 2. Änderung des B-Planes



TEXT (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Mischgebiet (§6 BauNVO) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 nicht zulässig:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche und kulturelle Zwecke
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen/Traufhöhe bestimmt. Maßgebend sind die in den jeweiligen Baufeldern angegebenen Höchstwerte.

1.3 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Die Erschließung von Baufeld 2 im Mischgebiet erfolgt über die private Mischverkehrsfläche.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Zur optischen Trennung und Abschirmung der Baugebiete ist das Mischgebiet an der östlichen Grenze von FS 32 mit einer 2-reihigen frei-wachsenden Hecke folgender Artenauswahl einzuzüchten:

Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss
Syringa vulgaris	Flieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Holunder

4.2 Bei Pflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkblatt für Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand von Bäumen zu der Versorgungsleitung muss mehr als 2,5 m betragen.

4.3 Das Pflanzgebot im Mischgebiet ist in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgende Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle des Eingehens nachzupflanzen.

5. HINWEISE

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Altkalen vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am ... im "Groener Amtskurier".

2. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf über die Ergänzung und 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 für den Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am ... im "Groener Amtskurier".

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

4. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

5. Der Entwurf der Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... während der Geschäftszeiten des Amtes Gnien zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung frühzeitig vorgebracht werden können im "Groener Amtskurier" vom ... bekannt gemacht worden.

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

Altkalen, den ... Bürgermeistern

7. Die Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gefügt.

Altkalen, den ... Bürgermeistern

8. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Berücksichtigt der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den ... Kataster- und Vermessungsamt LK Rostock

9. Die Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Altkalen, den ... Bürgermeistern

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.

Altkalen, den ... Bürgermeistern

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Altkalen, den ... Bürgermeistern

12. Die Genehmigung der Satzung über die Ergänzung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnien, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln bei der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44, hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Altkalen, den ... Bürgermeistern

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
TH 6m	Höhe d. baul. Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe (Bezugspunkt ... m über OK Erschließungsstraße)	

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Gefülltes Rechteck]	Straßenverkehrsfläche
[Rechteck mit 'P']	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Private Mischverkehrsfläche

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

—•—•—•—• unterirdisch Abwasserleitung

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

[Gestrichelte Linie]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von freiwachsenden Hecken
----------------------	--

6. Sonstige Planzeichen

[Dicke gestrichelte Linie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und 2. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Dünne gestrichelte Linie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	
[Rechteck mit gestrichelten Rahmen]	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Rechtsträgers der Leitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Darstellungen ohne Normcharakter

[Schraffiertes Rechteck]	Gebäudebestand
[Zahl 129/2 in einem Kreis]	Flurstücksnummer
[Zwei Kreise mit Linie]	Flurstücksgrenze

Landkreis Rostock

Gemeinde Altkalen
Ortsteil Altkalen

Ergänzung und 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4

Bereich "Mischgebiet - Am Schlossberg" nach § 13 a BauGB

ENTWURF FEBRUAR 2012

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Altkalen, Amt Gnien
Tischerweg Straße 11a
17179 Grenen
0 38 571 18 22 3

AUFTRAGNEHMER:

A & S GmbH Neubrandenburg
Regiusowstraße 14
17336 Nebenz
0 39 91 28 19 23 Fax 0 39 91 28 19 15
E-Mail: info@as-gmbh.de

Maßstab:

1:1.000

Architekt:

Dipl.-Ing. (FH) Edellraud Maßmann

Datum:

Entwurf Stand Januar 2012

Projektnummer:\ Pfad

20118156/DWG/Entwurf-Februar-2012

Gemeinde Altkalen, Ortsteil Altkalen Landkreis Güstrow

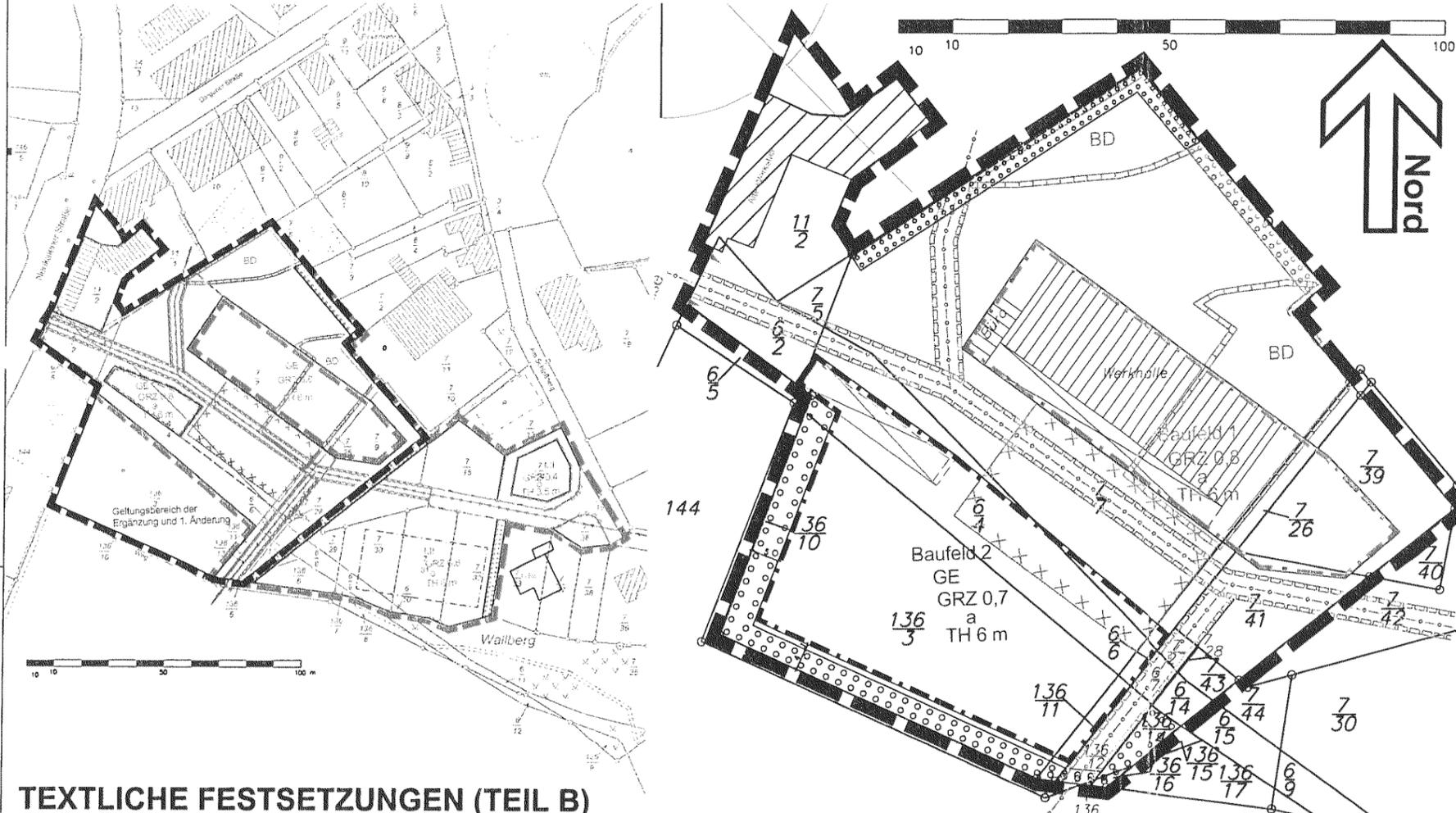
Ergänzung und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 (BauGB) vom 23. September 2004 (BSBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BSBl. I S. 2985) und des § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Bl. Nr. 2130-9), zuletzt geändert vom 12.07.2010 GVBBl. Nr. 13 vom 28.07.2010 S. 396 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom ... folgende Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) erlassen.

Rechtskräftiger B-Plan vom 08.02.2009

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Ergänzung und 1. Änderung des B-Planes



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- | | |
|--|--|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB | |
| GE | Gewerbegebiet § 9 BauNVO |
| Mi | Mischgebiet § 7 BauNVO |
| VA | Vergewerbtes Vorortgebiet § 1 BauNVO |
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| f | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mehrerer Anlagen als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO |
| TH 6m | Traufhöhe (Bezugspunkt) im über-Ort-Bereichungsstrahl, mehrfach |
| 2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB | |
| - - - - - | Baugrenze § 23 Abs.1 BauNVO |
| o | offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO |
| B | schließende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO |
| 3. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB | |
| → | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Hauptverkehrsfläche |
| --- -- | Andere Verkehrsflächen |
| 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB | |
| --- -- | Wärmeleitend |
| 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB | |
| □ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von freilebenden Hecken neu § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB |
| 6. Regelungen für den Denkmalschutz § 9 Abs.6 Nr.2 BauGB | |
| □ | Nachfolgende Überartige Bodendenkmal i. S. § 2 Abs. 5 DSchG M-V |
| 7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs.7 BauGB | |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und 1. Änderung § 9 Abs.7 BauGB |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 |
| □ | Mit Leistungrecht zu belastete Fläche zu Gunsten des Rechtsinhabers der Leistung § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB |
| □ | Umgrenzung der Flächen, deren Boden mit Anlagen (teilzeitliche Mobilbauten) belastet sind § 2 Abs.5 Nr.3 BauGB |
| □ | Kollisionslinie unterschiedlicher Nutzungen im E-Ausblick § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO |
| 8. Darstellungen ohne Normcharakter | |
| ▩ | Gebäudebestand |
| 1/2 | Flurstücksnummer |
| ○ | Flurstücksgrenze |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Altkalen vom ... 2011. Die ursprüngliche Begründung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... 2011 im "Göniener AmtsKurier".
- Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2011 den Entwurf über die Ergänzung und 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom ... 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... 2011 während der Geschäftszeiten des Amtes Göniow zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können im "Göniener AmtsKurier" vom ... bekannt gemacht worden. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... 2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... 2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:3870 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Demmin, den ... Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" bestehend aus der Karte (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt. Altkalen, den ... Bürgermeisterin
- Die Genehmigung der Satzung über die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Bekanntmachungsblatt des Amtes Göniow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Falligkeit und Erfässen von Entscheidungsansprüchen § 44, hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Altkalen, den ... Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht einkaufenden feststehenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
 - 1. Gewerbebetriebe, Lagerplätze
 - 2. Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 Ausnahmewörter zulässig sind:
 - 1. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Betriebsfachpersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude
 - 2. Büchereien des Betriebsunternehmens
 - 3. Sonstige Gewerbebetriebe
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die in den jeweiligen Baukästen angegebenen Höchstwerte.
 - Eine Übersetzung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Gewerbegebiet Erneuerungen der Anlagen der Gewerbebetriebe entsprechend dem aktuellen Stand der Technik allgemein zulässig. Erneuerungen und Änderungen der Anlagen der Gewerbebetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von dem erweiterten oder gebasteten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erheblichen Nutzungsänderungen sind, nur ausnahmeweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgersatzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Im Gewerbegebiet ist eine abschließende Bebauung festgesetzt. Gebäudehöhen über 30 m sind zulässig.
 - In Gewerbegebiet sind Stahlbauten, Giebeln und weitergehend schrägschalige S. § 14 BauGB (je nach Grundstücksbebauung) zulässig. In Mischgebiet sind diese auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Zur optischen Trennung und Abschirmung der Baugelände sind das Gewerbegebiet und das Mischgebiet an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit 1-reihigen freilebenden Hecken folgender Artenauswahl einzuzüchten:

Rosa canina	Hundrose	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hagebutte	Crataegus monogyna	Wilde Rose
Syringa vulgaris	Flieder	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		
 - Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 136/5, 136/14 und 136/16, am südlichen Rand der Flurstücke 136/3, 136/11 und 136/12 sowie am westlichen Rand des Flurstücks 136/9 sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abstand zur Plangebietsgrenze 1,75 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1m, im Bereich des Leistungrechts nur nachwachsende Sträucher. In die Hecke am südlichen Rand des FS 136/3 ist ein Lesesteinhaufen zu integrieren. Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe 175 - 200 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche

 Sträucher: Arten gemäß Festsetzung 3.1 (Pflanzqualität: leichte Sträucher)
 - Ebenen Hecke aufzuführen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkmal für Baumfällungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume zu der vorhandenen Versorgungsleitung muss mehr als 2,5 m betragen.
- Die Pflanzgebote im Gewerbegebiet sind in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgende Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle des Eingehens nachzupflanzen.**
- Das Pflanzgebote gem. Festsetzung 3.2, das erweiterte Pflanzgebote gem. Festsetzung 3.1 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze im Falle des Eingehens gem. 3.4 werden den Gewerbeflächen als Sammelmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.**

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natröndampflampen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

- Hinweise:**
 - Das Planzeichen 14.2 der PlanzV kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVB L M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erfüllenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in
- Rechtzeitig vor dem Abriss bzw. dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind besonders Dachböden, Fassaden und Keller durch einen Sachkundigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Tieren, deren Lebensstätten durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind umgehend eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

Kartengrundlage ursprünglicher B-Plan: Flurkartenauszug der Gemarkung Altkalen, Bl. 1, Verflechtungsgenehmigung vom 14.10.2007, Genehmigung Nr. 0707 herausgegeben vom Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt zum Zweck der Verflechtung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb und Mischgebiet - Am Schlossberg"

Landkreis Güstrow

Gemeinde Altkalen
Ortsteil Altkalen

Ergänzung und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4
"Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg und Mischgebiet - Am Schlossberg"

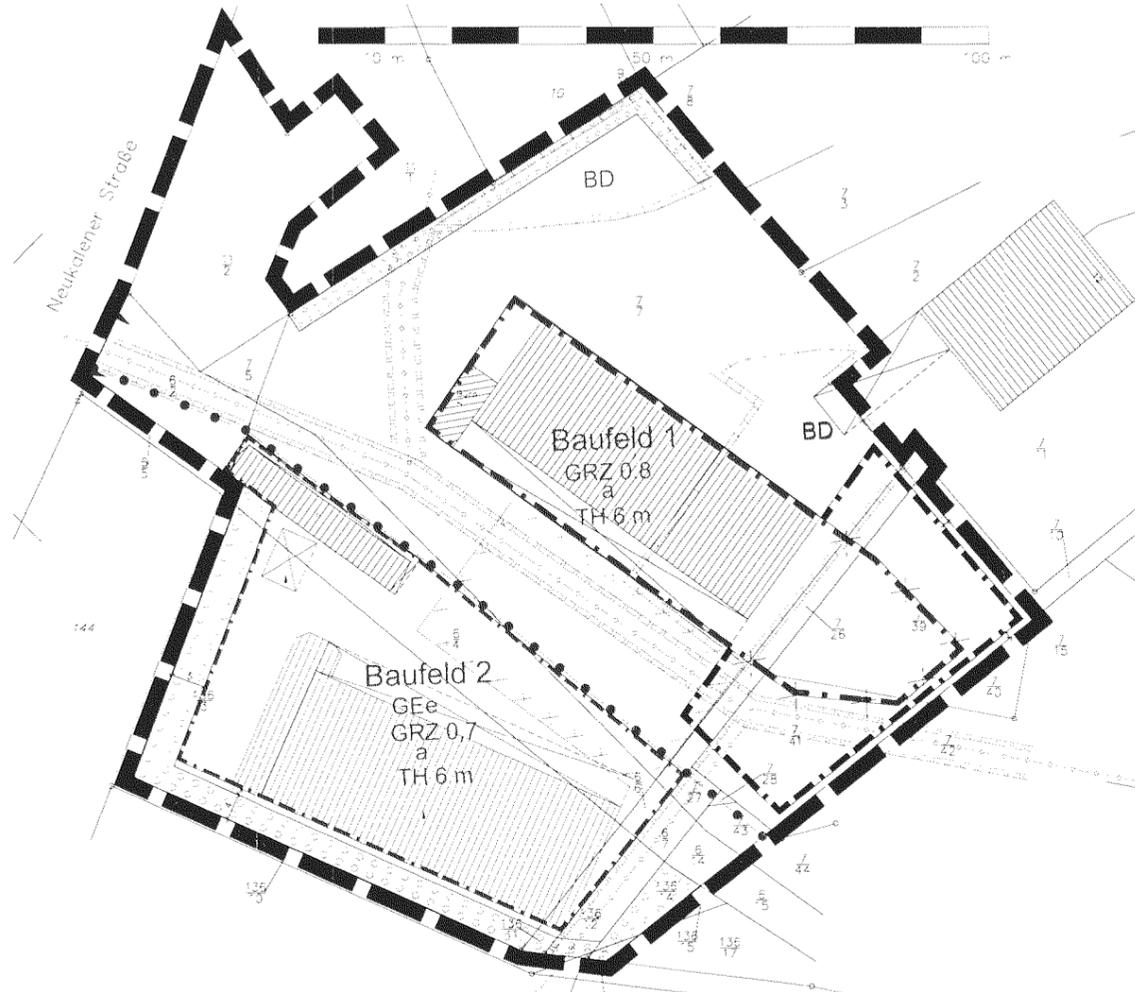
ALFTRAGGEBER:	AUFTRAGNEHMER:
Gemeinde Altkalen, Amt Göniow Friederichstraße 11a 17176 Göniow 039971-18223	A & S GmbH Neubrandenburg Amplitude, städteplanerische Beratung Alte Mühlenstraße 1, 17033 Neubrandenburg Tel. 03990 4000-1, Fax 0399 842115 E-Mail: anfrage@aub-neubrandenburg.de
Maßstab: 1:1.000	
Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann	
Datum: Entwurf, Mai 2011	
Projektnummer / Pfad: 2011B035/DWG	

Satzung der Gemeinde Altkalen

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Altkalen - Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altkalen vom 2014 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich des Gewerbegebietes "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text-Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) 3. Änderung des B-Planes



Kartengrundlage der 3. Änderung des B-Planes: Lageplan auf Grundlage der amtlichen Flurkarte Stand 26.08.2013 der Gemarkung Altkalen Flur 1, hergestellt und übergeben vom öffentlichem Katasteramt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - TH 6m Höhe d. baul. Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe (Bettungsauflage) im über GK Erschließungsstraße (Hörfäche)
- 2. Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - - - - - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - · · · · · Baugrenze (Erweiterung)
 - - · - · - Baugrenze ungültig
 - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - - - - - Einfahrtsbereich
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - - - - - unterirdisch
- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - - - - - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von freiwachsenden Hecken neu

- 6. Regelungen für den Denkmalschutz** § 9 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
 - BD Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 8 BauGB) Bodendenkmal i.S. § 2 Abs. 5 DSchG M-V
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - [] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 § 9 Abs. 7 BauGB
 - [] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
 - - - - - mit Leitungsberechtigung zu beastende Fläche zu Gunsten des Rechtsträgers der Leitung § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - · · · · Umgrenzung der Flächen deren Boden mit Altlasten (gemäß geol. Karte) belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
 - · · · · Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Gewerbegebiet § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- 8. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Gebäudebestand
 - 129/2 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1** Das Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO) Baufeld 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
 - 1. Gewerbebetriebe, Lagerplätze
 - 2. Geschäfts-, Büro- und VerwaltungsgebäudeAusnahmsweise zulässig sind:
 - 1. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2** Im eingeschränkten Gewerbegebiet Baufeld 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an der Grenze des Baugrundstücks zur Wohnbebauung folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten: tags (6 - 22 Uhr) 60 dB (A), nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB (A).
- 1.3** Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die in den jeweiligen Baufeldern angegebenen Höchstwerte.
- 1.4** Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 2.1** Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet (Baufeld 2) ist eine abweichende Bebauung festgesetzt. Gebäudehöhen über 50 m sind zulässig.
- 2.2** An die südöstliche und nordöstliche Geltungsbereichsgrenze, die die Grenze mit folgenden Nachbargrundstücken FS 7/40, 7/42, 7/15 sowie FS 7/10 bildet, darf bis auf 1 Meter an die Grundstücksgrenzen heran gebaut werden, auch wenn hierdurch die bauplanungsrechtliche erforderlichen Abstandflächen unterschritten werden.
- 2.3** Der vorhandene Abwasserkanal ist im Einvernehmen mit dem Wasser/ Abwasserzweckverband "Mecklenburgische Schweiz" im Bereich des Baufeldes 1 umzuverlegen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1** Zur optischen Trennung und Abschirmung der Baugruben ist das Gewerbegebiet an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit 2-reihigen freiwachsenden Hecken folgender Artenauswahl anzuzubereiten:

Rosa canina	Hundsrose	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Syringa vulgaris	Flieder	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hahnrieigel	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		
- 3.2** Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 136/5, 136/14 und 136/16, am südlichen Rand der Flurstücke 136/3, 136/11 und 136/12 sowie am westlichen Rand des Flurstücks 136/3 sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die westlich gelegene 5 m breite Pflanzfläche ist 3-reihig, die südlich gelegenen 2-reihig zu bepflanzen. In die Hecken sind in Abständen von 10 - 15 m Überhitzer zu pflanzen. Im Bereich des Leitungsbereiches sind nur fachwachsende Sträucher pflanzen.

Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe 175 - 200 cm)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Arten gemäß Festsetzung 3.1 (Pflanzqualität: leichte Sträucher)
- 3.3** Bei den Heckenpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkblatt für Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der Bäume zu der vorhandenen Versorgungsleitung muss mehr als 2,5 m betragen.
- 3.4** Die Pflanzgebote im Gewerbegebiet (GE und GEE) sind in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgende Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle des Eingehens nachzupflanzen.
- 3.5** Das Pflanzgebot gem. Festsetzung 3.2, das erweiterte Pflanzgebot gem. Festsetzung 3.1 sowie die Nachpflanzung dieser Gehölze im Falle des Eingehens gem. 3.4 werden den Gewerbeflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

4. Hinweise:

- 4.1** Das Planzeichen 14.2 der PlanZv kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 (DSchG) GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 4.2** Rechtzeitig vor dem Abriss bzw. dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden sind besonders Dachböden, Fassaden und Keller durch einen Sachkundigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Bei Feststellung von geschützten Tierarten, deren Lebensstätten durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt oder zerstört werden könnten, sind umgehend eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.
- 4.3** Die Baufreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- 4.4** Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natriumdampfampfen mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Altkalen vom .. 2013. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am .. 2013 im "Gloener Amtskurier".
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 2. Die Gemeindevertretung hat am .. den Entwurf über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 4-Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .. im "Gloener Amtskurier".
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 4. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom .. 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .. von der Begründung haben in der Zeit vom .. bis .. während der Geschäftszeiten des Amtes Gnoien zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im "Gloener Amtskurier" vom .. bekannt gemacht worden.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am .. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg" aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebildet.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 8. Der katastermäßige Bestand am .. wird als richtig dargestellt; bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Altkalen, den .. Öffentlich bestellter Vermesser
- 9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .. erteilt.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .. bestätigt.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin
- 12. Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 4 Bereich Gewerbegebiet "Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermanns eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .. im Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44, hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am .. in Kraft getreten.
- Altkalen, den .. Bürgermeisterin

Landkreis Rostock

Gemeinde Altkalen
Ortsteil Altkalen

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4

Bereich Gewerbegebiet
"Erweiterung Stahl- und Metallbaubetrieb Freudenberg und Mischgebiet - Am Schlossberg"

AUFTRAGGEBER: Fg. Freudenberg GmbH im Einvernehmen mit Gemeinde Altkalen, Amt Gnoien Heinow Straße 11a 17179 Cisdorf 039571 18223	AUFTRAGNEHMER: A & S GmbH Neubrandenburg architekturbüro & ingenieur Steinbecker Straße 11 17233 Neubrandenburg Tel. 0395 987200 Fax 0395 987213 E-Mail: archi@as-neubrandenburg.de
Maßstab: 1:1.000	
Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann	
Datum: Entwurf, November 2013	
Projekt Nummer / Pfad: 2013B05/DWG/3.Änd-Entwurf-2013	