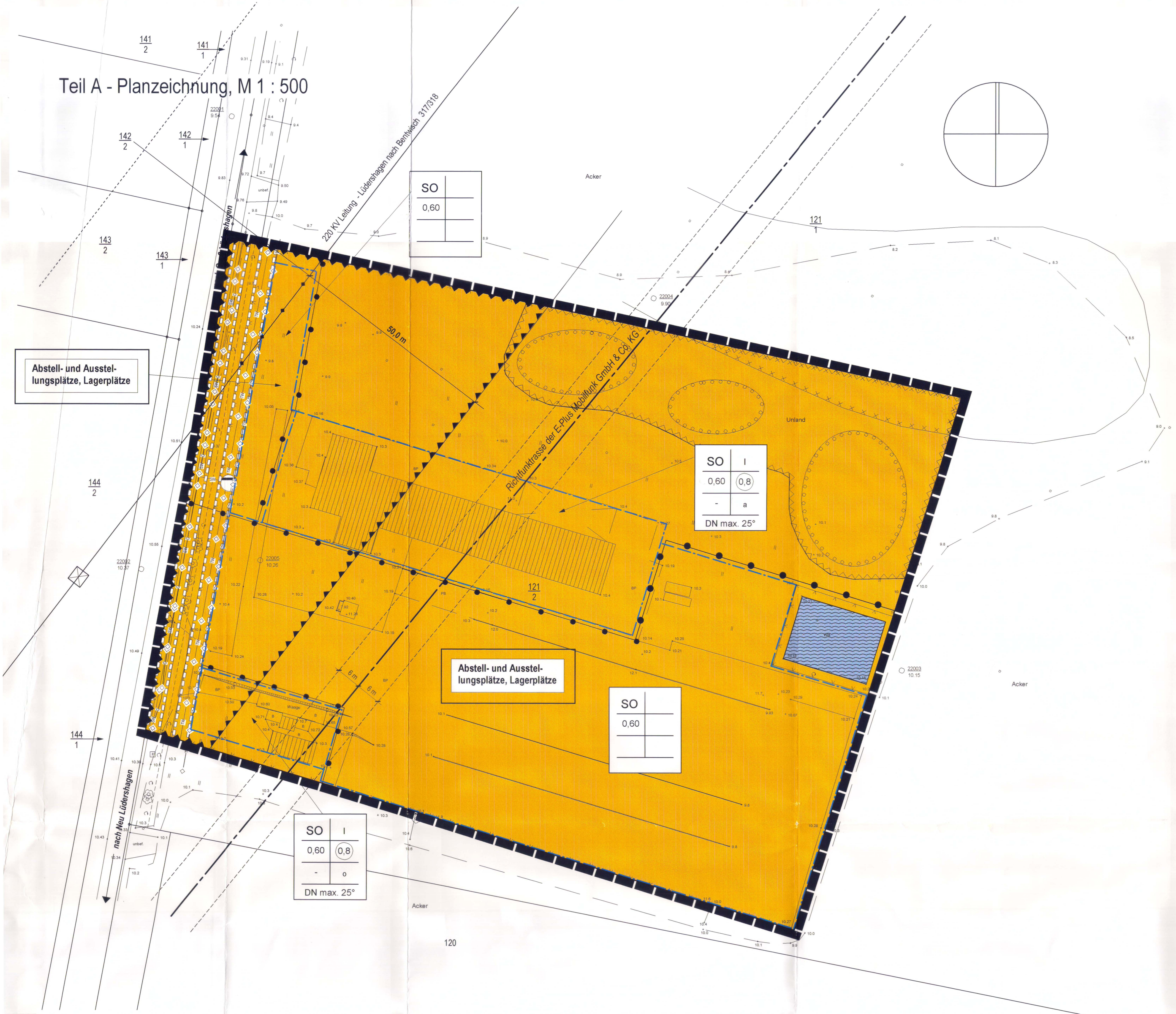


Satzung der Gemeinde Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 4 "Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV 90.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

SO Sondergebiet "Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 0,60 Grundflächenzahl
 0,80 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 DN max. maximal zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
--- Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

vorhandener Teich

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Text (Teil B) Nr. 5
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenzpunkt
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Geländepunkt
- Polygonpunkt
- Merkmalsstein
- Merkmalsstein-Gas
- Laubbau
- Gebüsch
- Grünland
- Zaun

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Mitteldruckgasleitung
- Elektroleitung der e. d. s. AG
- Leitung der Deutschen Telekom AG
- Trinkwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Freilichtbereich für oberirdische Hauptstromleitung 220 kV

Befestigungsarten im Bestand

- GP Großpflaster
- KP Kleinpflaster
- PB Betonplatten, Natursteinplatten
- FP Findlingspflaster (Kopfsteinpflaster)
- B Beton
- BB Bitumen
- SD Schotterdecke

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landschaftsplanung verkehrswesen
 regionalentwicklung umweltschutz GdR
 Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Ralf Botenbruch
 Papestraße 29 D-18439 Stralsund
 Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
 stralsund@planung-blanck.de

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ sind nur Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für einen Fuhrbetrieb (Speedition) und einen Nutzfahrzeughandel, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

- (1) In dem festgesetzten Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen ganz mitzurechnen.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.
- (3) Innerhalb des gekennzeichneten Freibereiches der über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse (6 m beidseits der Achse) beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 44,5 m über HN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Überbauung und Versiegelung des Grundstücks sowie Nutzung für Nebenanlagen oder als Lager- oder Stellplatzfläche unzulässig.

5. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist max. eine Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmeweise dürfen zwei Zufahrten angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies nachweislich erfordert.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit TW und SW gekennzeichneten Leitungsrechte sind zugunsten des Versorgungsträgers REWA GmbH zur Führung einer Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserleitung in einer Breite von 2 m beidseits der Leitung zu belasten.

(2) Das in der Planzeichnung (Teil A) mit G gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten des Gasversorgungsunternehmens e-on hause zur Führung einer Mitteldruckgasleitung in einer Breite von insgesamt 3 m zu belasten.

7. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüßow/Borgwallsee und zur Vermeidung des Eindringens von Schadstoffen in das Grundwasser sind die Flächen für Aufstell- und Abstellplätze für Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes vollständig zu versiegeln.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist ein Freileitungsbereich von ca. 50 m beidseitig der Achse der oberirdischen Hauptstromleitung zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich soll die Errichtung von Gebäuden und die Nutzung von Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, vermieden werden. Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Einfriedung des Baugrundstückes zur Landschaft hin mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Es sind pro m² zwei Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Sorten in Gruppen zu pflanzen: Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wald-Gelbstäut (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*).

(2) Auf den festgesetzten Flächen im Nordosten des Plangebietes sind Feldgehölze aus heimischen und standortgerechten Gehölzen mit einer Fläche von insgesamt 1.161 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung besteht aus einzelnen Flächen von 200 m² bis 700 m². Es sind jeweils 30% Bäume und 70% Sträucher zu pflanzen. Die Baumgehölze sind als Heister 125/150 und die Sträucher als 60/100 mit einer Pflanzung pro m² sowie in Gruppen von 5-10 Pflanzen der gleichen Art der nachfolgend aufgeführten Liste zu pflanzen: Heister 125/150: Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sträucher 60/100: Hartnagel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rugosana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*). Eine Entwicklungs- und Pflege von drei Jahren ist zu gewährleisten.

Hinweise

Plangrundlage
 Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Norbert Bolt, Mönchstraße 46 in 18439 Stralsund, vom 09.10.2002. Dieser Lage- und Höhenplan wurde ergänzt um den aktuellen Katasterbestand aus der Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern und der Hansestadt Stralsund mit Stand vom 07.07.2004 im Maßstab 1 : 3.000.

Bodendenkmalpflege
 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSOch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOch M-V (GVB. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten für Bodendenkmalpflege 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 Anzeigepflicht.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf vom 21.09.2005 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ auf dem Gelände der ehemaligen Kartoffelagrarhalle östlich der Straße von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Aushang vom 28.06.2002 bis zum 15.07.2002.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

2. für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.01.2005 durchgeführt worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2005 und vom 02.06.2005 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme herangezogen worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2005 den Entwurf und am 18.05.2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes jeweils mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.02.2005 bis zum 24.03.2005 während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 9.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 07.02.2005 bis zum 22.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.06.2005 bis zum 08.07.2005 während folgender Zeiten (Mo 9.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 9.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars, nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 06.06.2005 bis zum 21.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

8. Der katastrmäßige Bestand am 27.02.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-rechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 29.05.2005 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.2005 und am 21.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 21.09.2005 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2005 gebilligt.

Neu Lüdershagen, den 18.10.2005 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Neu Lüdershagen, den 14.02.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

12. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan sowie 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 vom 06.03.2006 bis zum 21.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.03.2006 in Kraft getreten.

Neu Lüdershagen, den 18.03.2006 (Siegel) Jennek, Bürgermeister

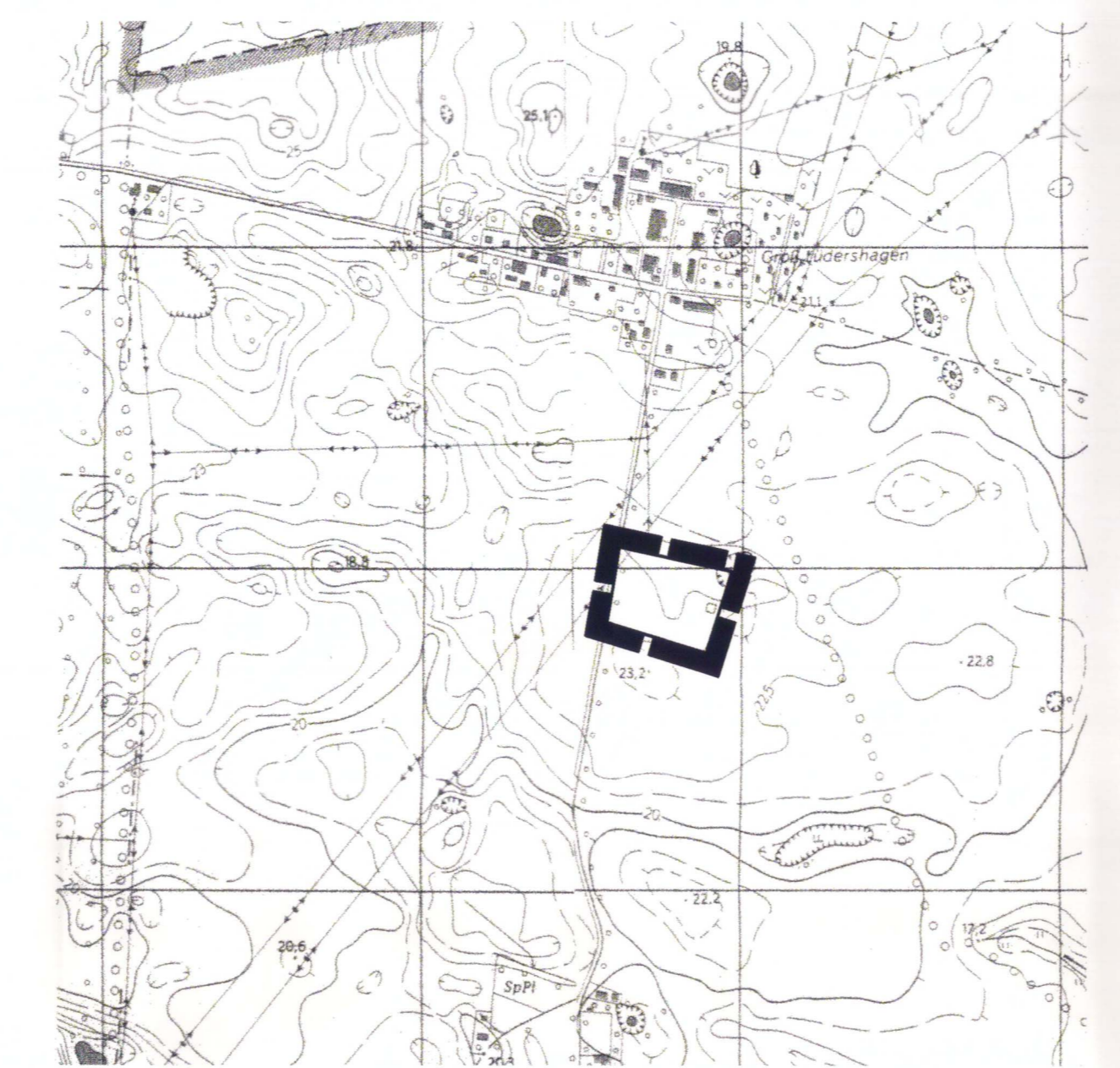
Nachrichtliche Übernahmen

Elektrische Freileitung
 Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die 220 kV-Freileitung Lüdershagen - Bentwisch 317/318. Der Leitungsverlauf wurde gekennzeichnet, entspricht jedoch keiner vermessungstechnischen Eintragung. Auf den Flächen innerhalb einer Breite von jeweils 50 m rechts und links der Achse der oberirdischen Hauptstromleitungen ist das Errichten von Bauwerken aller Art, das Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern etc., das Lagern von Materialien, das Ausästen und Fällen von Bäumen, das Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln sowie Erdarbeiten nur in Abstimmung mit dem Eigentümer der jeweiligen Leitung zulässig.

Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Mecklenburg-Vorpommern unter Angabe seiner Reg.-Nr. N 0251/01/99 einzuholen. Es gelten die „Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich“, die der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen sind.

Trinkwasserschutzzone:
 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Lüßow-Borgwallsee, unmittelbar angrenzend an das Wasserschutzgebiet Andershof I. Eine derzeit im Verfahren befindliche Überarbeitung des Wasserschutzgebietes Lüßow-Borgwallsee dient als Grundlage für ein Neufestsetzungsverfahren. In Anlehnung an das DVGW-Regelwerk, Technische Regel Arbeitsblatt V 101 (Februar 1995) wird die Schutzzone III den Ausführungen nach für die unter Kapitel 4 genannten „Gefährlichen Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutzzone III“ der Schutzzone IIIA gleichgestellt. Erste Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen in der Phase der Überarbeitung lassen erkennen, dass das Plangebiet nach der Neufestsetzung ausschließlich in der Schutzzone III B liegt. Daraus ableitend gelten die unter Kapitel 4.1.1.5 des Arbeitsblattes V 101 aufgeführten „Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen“, sofern gesammeltes Abwasser (ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III B hinaus geleitet wird, als „Gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in den Schutzzone III“. (Quelle: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern als Behörde zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.01.2005)

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



21.09.2005

Satzung der Gemeinde Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ auf dem Gelände der ehemaligen Kartoffelagrarhalle östlich der Straße von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).