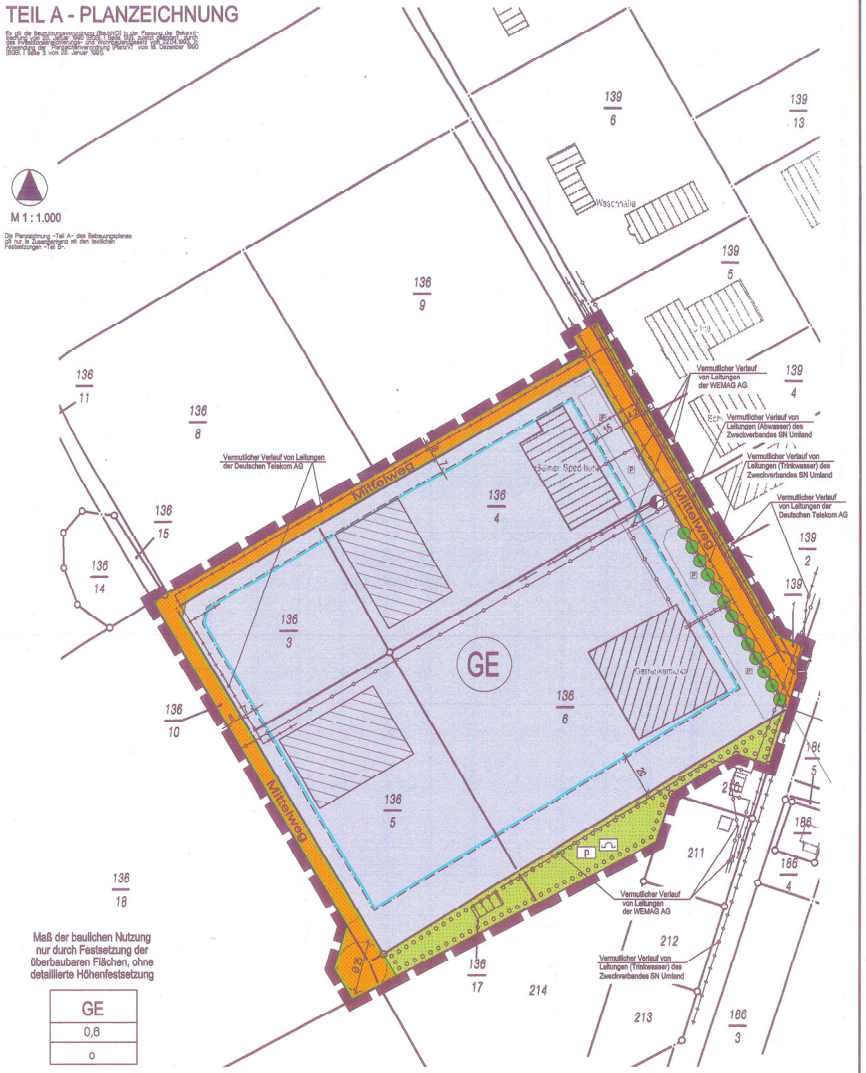
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES MITTELWEGES IN HOLTHUSEN

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Planungsvorhaben im Bereich der Gemeinden (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), bzw. die Gesetze gelten jeweils in der Fassung ihrer letztgültigen rechtskräftigen Änderung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet südlich des Mittelweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften, erlassen.



Maß der baulichen Nutzung nur durch Festsetzung der überbaubaren Flächen, ohne detaillierte Höhenfestsetzung

GE
0,6
o

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen Par. 9 (1) 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,6	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität, Trafo	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch, vermutlicher Verlauf von Leitungen	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Heckenpflanzung	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (1a) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGD Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

000	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES MITTELWEGES IN HOLTHUSEN
Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Festgesetzt.

1.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.

1.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Beherbergungseinrichtungen, die zu Betrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu zählen wären, unzulässig.

1.4 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) und kirchliche Anlagen, eine der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, unzulässig.

1.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einheitlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkhandel). Von dieser Regelung ist der in Gebiet vorhandene Getränkehandel mit seiner tatsächlichen Nutzung und der tatsächlichen Verkaufsraumfläche bzw. Lagerfläche ausgenommen.

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. EINFRIEDUNGEN

1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.2 Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2. VORGARTEN

2.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

2.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, unzulässig.

2.3 Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

3. BEFESTIGUNGEN VON FLÄCHEN

3.1 Für die Herstellung von Parkplätzen, Stellplätzen und Gehwegen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen).

4. FESTSETZUNG ZU BURGELDERN

4.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Vbdg. § 8e BNatSchG)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

2. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN MIT ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a, b)

1.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00- 1,25 m einzuhalten. Auf den Anpflanzflächen ist mindestens ein Laubbaum je 100 m² zu pflanzen. Folgender Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm
Sträucher - 2xv, Höhe 125-150 cm, zu verwenden.

Pflanzliste:
Bäume 1. Ordnung — Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata),

Bäume 2. Ordnung — Hainbuche (Carpinus betulus), Hänge-Birke (Betula pendula), gemeine Eberesche (Sorbus aucupana), Feld-Ahorn (Acer campestre), Weiden (Salix ssp.), Traubenkirsche (Prunus padus),

Sträucher — Gemeine Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina) sa. Wildrosenspezies, Brombeere (Rubus fruticosus agg.).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht vorher der/die/dessen Vertreter/in in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet sind hierzu der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, ob den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERUCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Geruche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baustoffs nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 16. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Hilfspolizeilich ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Baustoffe dürfen gemäß § 19 AbfAG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erteilung dieser Flächen ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenverwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Hinblick der baumaßnahmen vertretbar ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. In Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Voraussetzungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Dass Hinweis werden abgesenügültig dargestellt, da bisher für den Standort neben den unten beschriebenen Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich um einen vorsorglichen Hinweis. Durch den Landkreis Ludwigslust wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Altlastenstandort befindet. Es handelt sich um die Altablagerung unter der Bezeichnung 3 Sportplatz Holthusen, Flur 1, Flurstück 186/4 mit der ABA-Nummer 13 und weiterer Altablagerung durch die Bauabfälle entsorgt wurden Sonstige Gmbh & Co. KG registriert. Die Altablagerungen wurden in den Jahren 1990 vor. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Betrieb des Grundstücks und der Firma auch weiterhin möglich ist. Gefährdungsquellen werden durch den Landkreis nicht dargestellt.

SATZUNG
DER GEMEINDE HOLTHUSEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES MITTELWEGES IN HOLTHUSEN
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

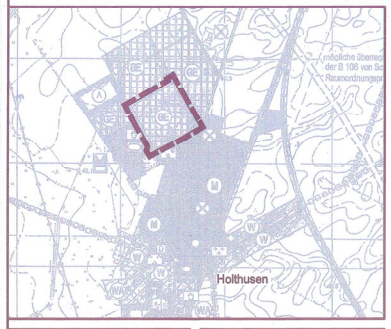
Aufgrund des Par.10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch rechtskräftige Gesetze, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), bzw. die Gesetze gelten jeweils in der Fassung ihrer letztgültigen rechtskräftigen Änderung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet südlich des Mittelweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE HOLTHUSEN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES MITTELWEGES IN HOLTHUSEN

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 8
23923 Greveswismen
Tel. 03881/7125-0
Fax 03881/7125-50

Planungsstand:
SATZUNG