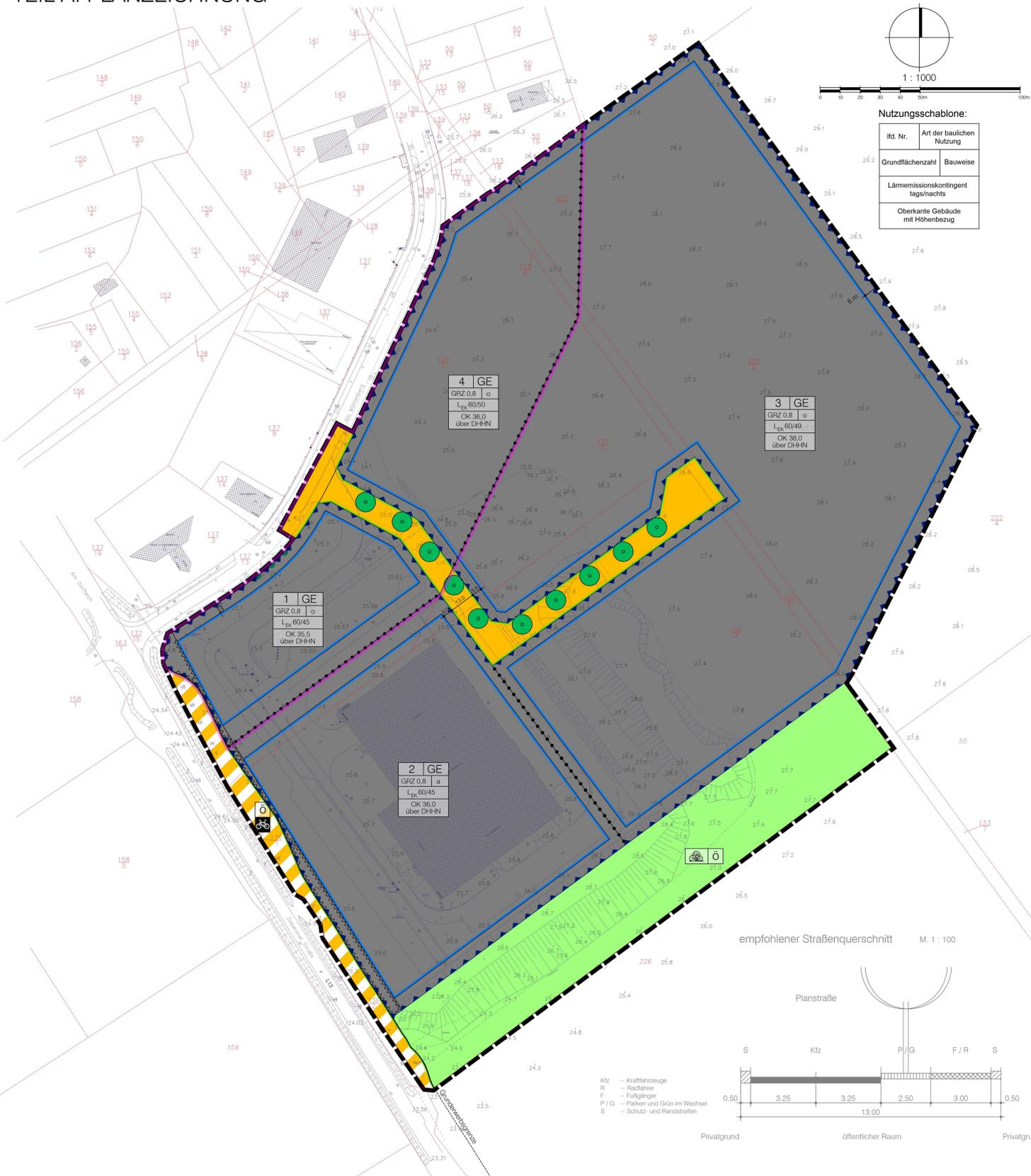


SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEWERBEGEBIET "AM MÜHLENBERG"

Auf Grundlage von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S.1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet "Am Mühlberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

OK Oberkante Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Lx Lärmemissionskontingent tags/nachts in dB(A)/m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Baugrenze abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1

a offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsfläche, öffentlich

o Straßenzugangsfläche

o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

o Radweg, öffentlich

o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Grünflächen

Zweckbestimmung

o Feldhecke, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

o Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, für den die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 aufgehoben werden

o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

o Abgrenzung der Bauweise und des Maßes der Nutzung (§§ 16, 22 BauNVO)

o Planzeichen ohne Normcharakter

o Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

o vorhandene hochbauliche Anlage

o vorhandene Geländehöhe über NNH im DHHN2016

TEIL B: TEXT

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Vergnügungstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind mit extensiv begrüntem Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratstärke muss mindestens 5 cm betragen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

4.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf der Verkehrsfläche sind im Wechsel mit Stellplätzen und in Abstimmung mit den Grundstückszufahrten einseitig 10 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind zu verwenden:

- 4 x verpflanzte Hochstämme

- Stammanfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Vorbereitung der Baumgrube:

- Tiefe mind. 0,80 m;

- Volumen mind. 15 m³ durchwurzelungsfähiges Substrat

- Baumscheibe mind. 2,50 m x 2,50 m

Pflanzenliste (in Bearbeitung)

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Brandschutz

Umfassungen von Gebäuden sind mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Materialien herzustellen. Dächer von Gebäuden sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dachbedeckung, wie z. B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

6.2 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer

- Umfassungen von Gebäuden nicht mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Materialien herstellt;

- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

HINWEISE

A. Flangrundlage

Als Flangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 04.04.2022. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89 (UTM) erstellt.

B. Trinkwasserschutz

Das Flangebiet liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebiets Warnow-Rostock (Oberflächenwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

C. Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat am 08.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gewerbegebiet Am Mühlberg aufzustellen. Der Beschluss ist vom 08.06.2022 bis zum 23.06.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 2023 erfolgt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 2023 bis zum 2023 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 2023 bis zum 2023.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat am 2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet Am Mühlberg mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet Am Mühlberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kitzow öffentlich ausliegen. Während dieser Zeit waren die Unterlagen auch über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplm.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> sowie unter <https://amt.warnow-west.de/Bauleitplanung> einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziesendorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet Am Mühlberg der Gemeinde Ziesendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet Am Mühlberg der Gemeinde Ziesendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet "Am Mühlberg" der Gemeinde Ziesendorf am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden. ÖbV

Rostock, (Siegel)

Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbegebiet Am Mühlberg der Gemeinde Ziesendorf 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 durch Aushang ortsüblich 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Ausgehängt am: 25.05.2023

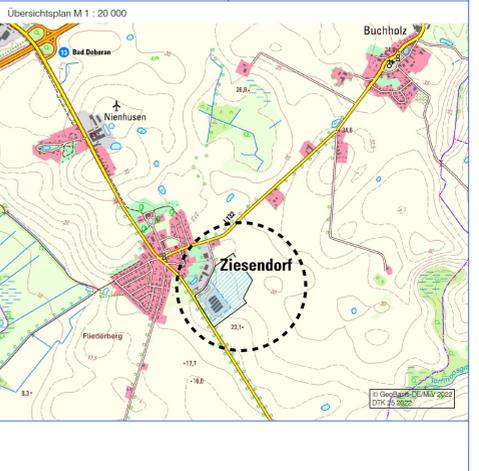
Abgenommen am: 25.06.2023

(Siegel) (Siegel) (Siegel) (Siegel)

Satzung der Gemeinde Ziesendorf
Amt Warnow-West / Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 9
für das Gewerbegebiet Am Mühlberg
östlich der Landesstraße L 13 und südlich der Straße Am Mühlberg

VORENTWURF

Übersichtsplan M 1 : 20 000 Bearbeitungsstand: März 2023



Ziesendorf, (Siegel) Thomas Witt Bürgermeister

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKMV S 39 14-1 d

bed • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 44 • kk@bsd-rostock.de

