

SATZUNG DER GEMEINDE ALTENKIRCHEN über den Bebauungsplan Nr. 10a "Lanckensburg West".

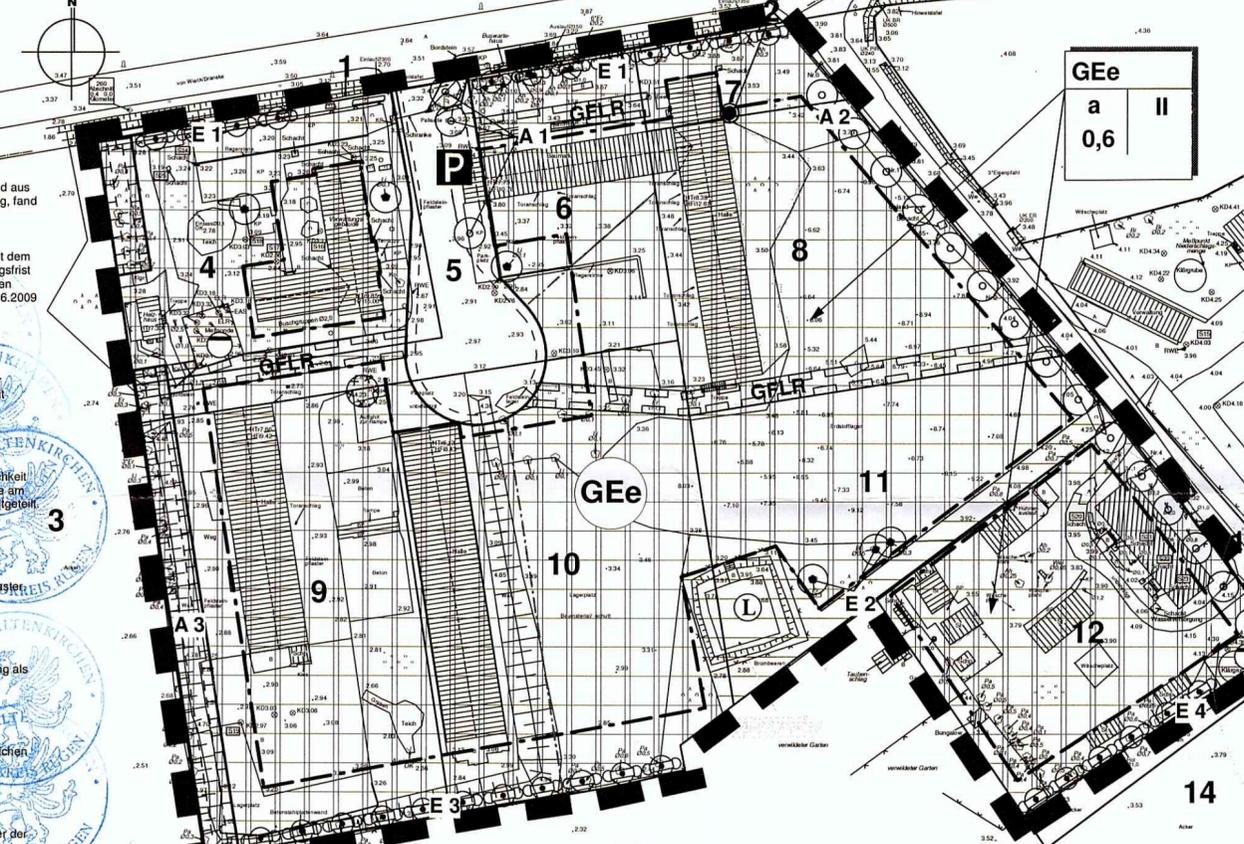
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erschaffungssteuerreform vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3018), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.09.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10a "Lanckensburg West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 25.10.2007 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bekannt gemacht durch Aushang am 27.11.2007 bis 27.11.2007.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zurechnende Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2008 beteiligt worden.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Vorstellung und Erörterung der Planung am 17.04.2008 statt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, fand vom 07.01.2009 bis zum 10.02.2009 während folgender Zeiten:
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr
- dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.12.2008 bis zum 12.01.2009 bekannt gemacht worden.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2009 beschlossen, ein normales Verfahren mit Umweltprüfung durchzuführen, gleichzeitig wurde ein erneuter Offenlagebeschluss gefasst.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, fand vom 22.06.2009 bis zum 24.07.2009 während folgender Zeiten:
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr,
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 04.06.2009 bis zum 22.06.2009 bekannt gemacht worden.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2009 erneut beteiligt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2009 sowie am 17.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Der katastrmäßige Bestand am 31.12.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen den 30.09.2009
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 17.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Altenkirchen, den 21.9.09 Bürgermeisterin
- Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.10.09 bis zum 06.11.09 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.09.2009 in Kraft getreten.
Altenkirchen, den 9.11.09 Bürgermeisterin



LEGENDE gemäß PlanzV

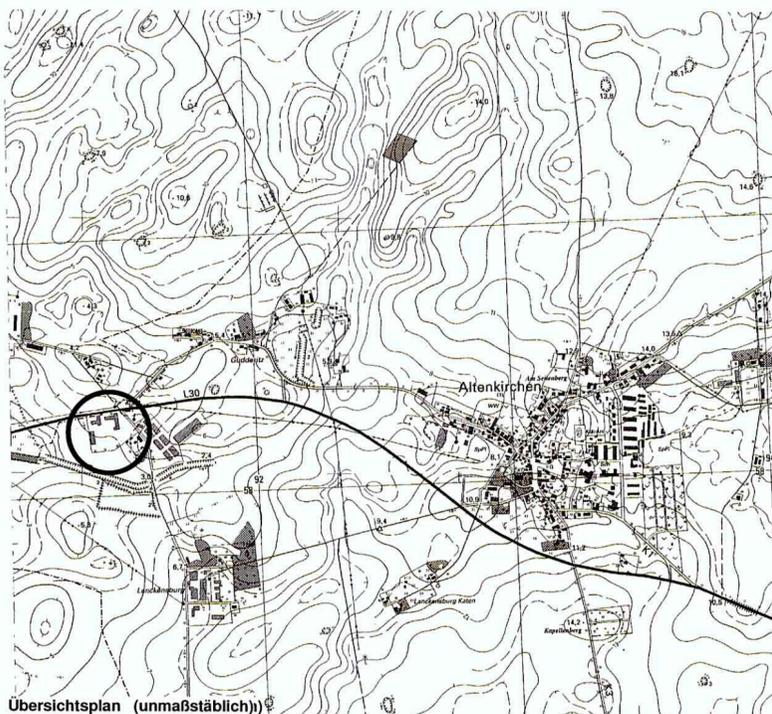
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §5 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.04.08 **GEE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8(4) BAUNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 - 02.05.00 Dezimalzahl z.B.: 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 02.07.00 römische Zahl z.B.: II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
 - 02.05.00 **FH** FIRSHÖHE IN METERN als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die öffentliche Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes z.B.: FH 12,0 m ü.V.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.03.00 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2.1)
 - 03.05.00 **---** BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
 - 6.01.00 **P** STRASSENVERKEHRSLÄCHEN, innere Gliederung nicht verbindlich
 - P** PARKSTREIFEN als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§9 ABS.1 NR.12, 14 BAUGB)
 - L** hier: Löschwasser
 - hier: Abwasser
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)
 - 13.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - 13.01.00 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN
 - 13.02 ANPFLANZEN ERHALT BÄUME SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.05.00 **GFLR** MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB) hier zugunsten der Versorgungsträger
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - 15.12.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN; DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 UND ABS. 6 BAUGB)
 - 15.16.00 VERMESSUNGSMARKE DES LANDES (§ 9 ABS 6 BAUGB / § 7 VermKatG MV)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
- #### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- GEE** (eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8(4) BauNVO) für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Allgemein zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (insb. Solaranlagen), bei welchen die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht über den in den wasserrechtlichen Verboten zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.1) genannten Umfang hinausgehen.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Anlagen, die gemäß der wasserrechtlichen Verbote zum Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme Punkt II.1) ausgeschlossen sind, zugelassen werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde vorliegt.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Betriebe des Beberbergsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
- Unzulässig sind
- Tankstellen,
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen- und -technik, Bau- und Gartenbedarf, Einrichtungshäuser. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich um nicht innenstadtrelevantes Sortiment handelt.
- #### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 12 m, gemessen über der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.).
- ### I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
- #### I.2.1) Abweichende Bauweise
- Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 100m betragen darf.
- ### I.3) Grünordnungsmaßnahmen
- Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme.
- #### I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Alle Bäume, die ohne Einschränkungen als zu erhaltend festgesetzt werden, sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- #### E 1 Dauerhafter Erhalt der straßenbegleitenden Baumhecke.
- Abgängige Gehölze sind im Verhältnis 1:1 gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt Heister, verpflanzt, Höhe 150-175 cm.

- ### E 2 Bedingter Erhalt von Bäumen.
- Im Falle einer Fällung ist der Baum durch Neupflanzung im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm innerhalb des Grundstücks zu ersetzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- ### E 3 Erhalt und Entwicklung einer Hecke auf 5 m Breite entlang der Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung des Bestandes an Pyramiden-Pappeln und weiterer Gehölze.
- Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Als Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt:
- für Baumarten Heister, verpflanzt, Höhe 150 / 175 cm; - für Straucharten Strauch, verpflanzt, Höhe 80/100 cm.
- ### E 4 Erhalt und Entwicklung einer Baumreihe mit Gehölzunterwuchs auf 3 m Breite entlang der Grundstücksgrenze.
- Der Bestand an Pyramiden-Pappeln und Gehölzen ist zu berücksichtigen. Pyramiden-Pappeln sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität Strauch, verpflanzt, Höhe 80/100 cm zu pflanzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- #### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- ##### A 1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm, Baumart: Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere).
- ##### A 2 Pflanzung von 15 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm, Baumart: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn).
- #### I.3.3) Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- ##### A 3 Umbau von Pflanzungen mit standortfremder Bestockung
- zu freiwachsenden Gehölzbeständen sowie deren dauerhafter Erhalt. Im gekennzeichneten Bereich ist der Pyramiden-Pappelbestand langfristig in einen freiwachsenden Gehölzbestand der standortheimischen Vegetation umzustrukturieren. Die angestrebte Pflanzdichte entspricht einem Baum (der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) je 40 m². Es sind Baumarten der Liste 2 zu verwenden.
- Als Mindestpflanzqualität für Straucharten werden festgesetzt: Strauch, verpflanzt, Höhe 80/100 cm. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- #### Pflanzliste 1
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
 - Malus sylvestris (Holz-Apfel)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Prunus domestica (Haus-Pflaume)
 - Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
 - Rosa canina (Hunds-Rose, Hagebutte)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- #### Pflanzliste 2
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Ulmus minor (Feld-Ulme)

- ### II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise
- #### II.1) Trinkwasserschutzzone
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz (Nr. 1345-01, Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt. Es gelten die Nutzungseinschränkungen nach TGL 43 850/02, Tabelle 3 (Ausgabe April 1989). Da inzwischen bestimmte verbotene bzw. bedingt zulässige Nutzungen laut der o.g. Standards (Tabelle 3) nicht den heute geltenden Vorstellungen entsprechen, sind gemäß § 31 (4) LWaG folgende Handlungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grundwasservorkommens zu untersagen:
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 - Wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (einschließlich Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (PSM)) i. S. d. § 19 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, hat sein Vorhaben rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme, entsprechend der VAWs M-V, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umfangs und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.
 - 1.1. Oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C und D sind gemäß § 6 Abs. 3 VAWs M-V unzulässig.
 - 1.2. Verboten ist die Errichtung oder Erweiterung von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe i. S. d. § 19a WHG.
 2. Verboten ist das Anlegen von Halden, wenn eine Beeinträchtigung der Wasser- und Grundwasserbeschaffenheit durch Absinken oder sonstigen Abtrag nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Ein Eindringen von Wasserschadstoffen durch Infiltrationswasser in das Grundwasser, sofern es die geologischen Verhältnisse erfordern, ist durch technische und organisatorische Maßnahmen auszuschließen.
 3. Verboten sind Betriebe und Einrichtungen, in denen Wasserschadstoffe in für das Grundwasser/ für Gewässer gefährlichen Mengen hergestellt oder verwendet werden.
 4. Verboten ist das Ablagern von wassergefährdenden Rückstandsstoffen, Abprodukten, Müll, Schutt, Abwasserückständen u.ä.
 5. Verboten ist die Errichtung von Massivsilos und Erdsilos zur Futterproduktion.
 6. Verboten sind Waschplätze für Maschinen und Geräte, sowie Fahrzeugwaschanlagen.
 7. Verboten sind die Lagerung, die Aufbereitung und der Umschlag fließfähiger organischer Dünger.
 8. Verboten sind die Lagerung und die Aufbereitung mineralischer Dünger und Pflanzenschutzmittel.
 9. Verboten sind die Lagerung und der Einsatz von festen und in wässriger Lösung befindlichen Aufsaugsalzen.
 10. Verboten ist das Versickern oder Versenken von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie Anlagen zur Versickerung und Versenkung von Abwasser zu errichten und zu erweitern. Ausgenommen hiervon ist die flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
- #### II.2) Bodendenkmäler
- Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Bebauungsplan Nr. 10a "Lanckensburg West"

Satzung

Fassung vom 27.10.2008, Stand 08.09.2009

Maßstab 1: 1000