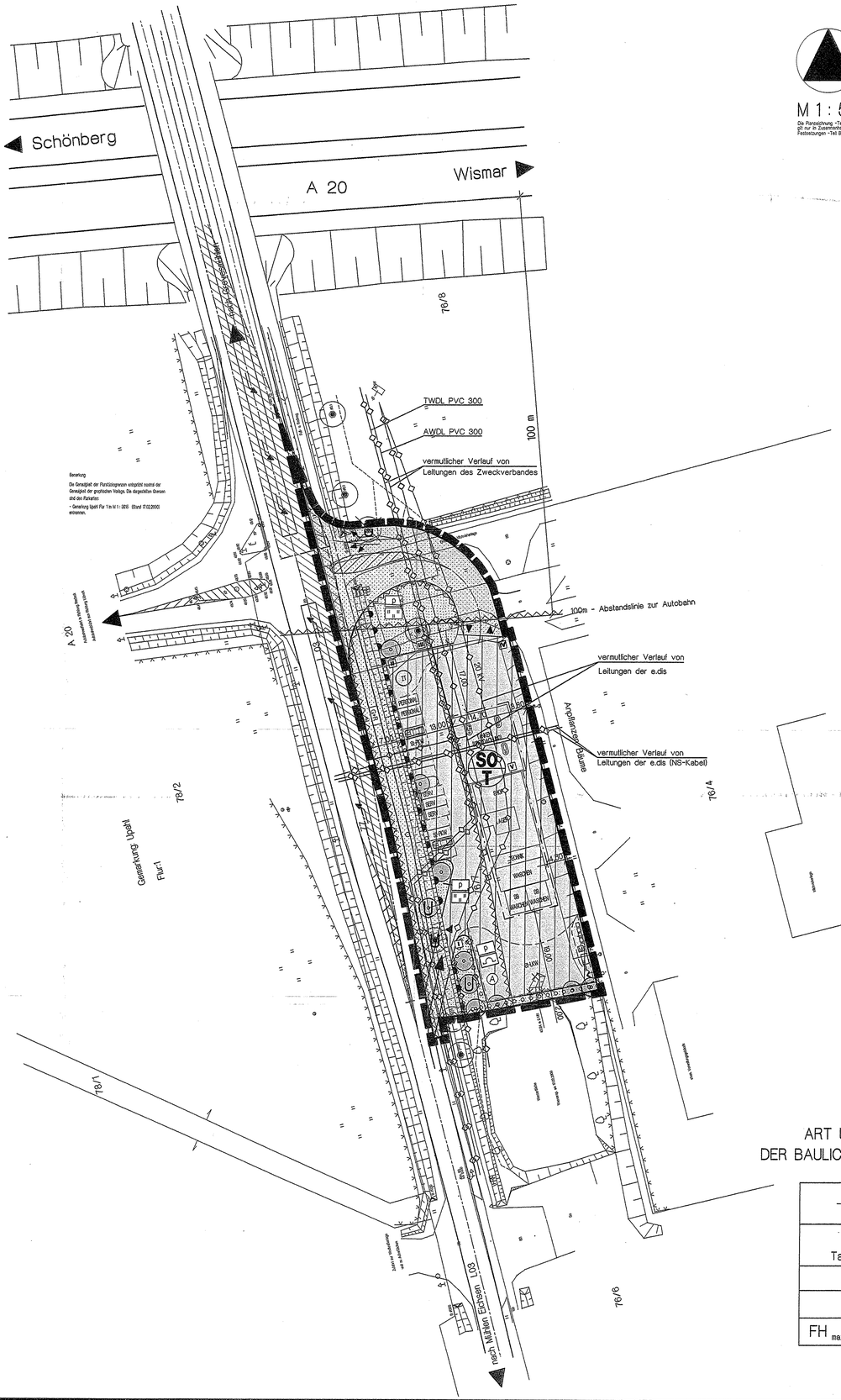
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DAS GEBIET "TANKSTELLE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991)



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO / T
SO Tankstelle
a
0,6
FH max = 4,50m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

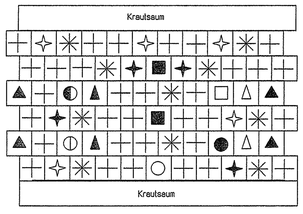
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (gem. Par. 11 BauNVO) Sondergebiet für die Errichtung einer Tankstelle - T	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,6	
FHmax=4,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE / BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
e	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
G+R	Geh- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRUNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
P	private Grünfläche	
	Rasen	
	Schutzpflanzung	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FUR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, UND STRAUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
St-LKW	Stellplätze für LKW	
St-PKW	Stellplätze für PKW	
SERV	Service - Plätze	
M	Müllbehältersammelplatz	
ZT	Zentralbetankung	
G/V/A	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (G - Sichtflächen) (A - Anbauverbotszone)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Upahl	Par. 9 (7) BauGB
IV	Kennzeichnung von Standorten für Werbe- und Hinweisschilder i.V. mit Text (Teil B) unter Gliederungspunkt II.	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

76/7	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
	entfallender Standort für umzupflanzenden Baum
	neuer Standort für umgepflanzte Bäume
	Sichtdreieck
BB	Kennzeichnung der Änderungen gemäß Beschluss über den Beitritt zum Genehmigungsbescheid vom 18.10.2001

Pflanzschema für Ausgleichspflanzung

Pflanzschema 6 reihig — Pflanzabstand = 1,50 m, Reihenabstand = 1,50 m



- Schlehe
- Esche
- Stiel-Eiche
- Pfaffenhütchen
- Feld-Ahorn
- Weißdorn
- Silber-Weide
- Hasel
- Purgier-Kreuzdorn
- Hainbuche
- Rote Heckenkirsche
- Hunds-Rose
- Eberesche

SATZUNG

DER GEMEINDE UPAHL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7
FÜR DAS GEBIET "TANKSTELLE"
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) 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 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 468, ber. in GVBBl. S. 612) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom ..... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Tankstelle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE UPAHL
FÜR DAS SONDERGEBIET "TANKSTELLE"
AN DER AUTOBAHNANBINDUNG
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tankstelle ist nur die Errichtung einer Tankstelle mit den zugehörigen und der Art der Nutzung entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

1.2 Die Verkaufsraumfläche innerhalb der Tankstelle darf eine Fläche von maximal 100 qm nicht überschreiten.

2. HOHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Firsthöhe darf für Durchfahrten bzw. Überdachungen ausnahmsweise Höhen bis maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt erreichen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße, Landesstraße in Höhe des Tankstellengrundstücks.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. FLÄCHEN, DIE VON BEBAULUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG
(SICHTFLÄCHEN, ANBAUVERBOTSZONE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitts unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

4.2 Innerhalb der als von Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jedweder Art unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die innerhalb von Stellplatzflächen vorgesehenen Standorte für die Servicestation (Staubsaugerstation bzw. Luftabfüllstation). Ausnahmen sind darüber hinaus auch zulässig für die unter Gliederungspunkt II. festgesetzten Werbeanlagen und Hinweisschilder.

5. EIN- AUSFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Als Ein- und Ausfahrten bzw. nur als Einfahrten sind die festgesetzten Bereiche zu betrachten. Die übrigen Flächen sind mit Ausfahrverboten versehen, hier sind Ausfahrten unzulässig.

II. FESTSETZUNGEN UBER DIE AUßERE GESTALTUNG
BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern gemäß nachfolgender Festsetzung zulässig:
- Standort I An der südlich in Plangebiet gelegenen Zufahrt, nur Zufahrt aus südlicher Richtung, ist beidseitig der Zufahrt die Errichtung von Hinweisschildern für die Autowäsche bzw. für die Einfahrt zulässig. Das Hinweisschild für die Einfahrt sowie für die Autowäsche darf jeweils eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Standort II Am Standort II, unmittelbar an der Zentralabfüllstation, ist die Errichtung eines Preismastes zulässig. Der Preismast darf eine Höhe von 8,00 m und eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.
- Standort III An diesem Standort ist die Errichtung von Fahnen zulässig. Die Fahnen dürfen eine Länge von 10,00 m über Erdreich nicht überschreiten.
- Standort IV Die Errichtung eines Werbepylons ist in diesem Bereich zulässig. Der Werbepylon darf eine Höhe von maximal 13,00 m und eine Grundfläche von 4,00 x 4,00 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf je Seite nicht mehr als 2,50 m x 1,70 m betragen.
- Standort V Das Gebäude darf mit einer beleuchteten Attika ausgestattet werden. Die Zapfpunkte werden als Lichtlinie hergestellt. Hinweise zu den Funktionen, wie Autowäsche, Shop, Nachtschalter, werden in beleuchteter Form erfolgen. Die Attika darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

2. ALLGEMEINE FORDERUNGEN FUR WERBE- UND HINWEISSCHILDER

Die Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen beleuchtet werden. Schriftzüge für Werbung in Zusammenhang mit der Hauptnutzung und für Hinweisschilder in Zusammenhang mit der Hauptnutzung sind allgemein zulässig. Darüber hinausgehende Werbung und Hinweisschilder, die nicht dem Betrieb der Anlage selbst dienen, sind unzulässig.

II. GRUNORDNUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatschG)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00x1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (Acer campestre) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

2. BINDUNGEN FUR BEPFLANZUNGEN UND FUR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWASSERN

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ertsprechend zu ersetzen.

2.2 Die Rasenflächen sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 - Gebrauchsrasen / Kräuterrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

3. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Upahl, Flur 2, auf den Flurstücken 40,41, und 42/14, die sich im Eigentum der Gemeinde Upahl befinden. Entlang der Sportplatzbegrenzung ist eine 10,00m breite Anpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzfläche beträgt 2.122 m².
Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Lebgehölze zu verwenden. Die Hecke ist sechsreihig mit Krautsaum auszubilden. Es sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Silber-Weide (Salix alba).
Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticа).
Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2x verpflanzt 14-16, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 1x verpflanzt, Sträucher 2 x vepflanzt 40-60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50m zu pflanzen. Alle 10,00m ist ein Heister zu setzen.

BB 4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (II.1., II.2. und II.3.) werden sämtlich den Eingriffsgrundstücken zugeordnet (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a BauGB).

IV. HINWEISE

1. ZEITRAUM FUR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTE

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der Hochbauten zu abzuschließen.

2. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen in Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn des Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

3. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.
Der Zweckverband Grevesmühlen hat die Veränderung der Trinkwasserschutzzone beantragt. Das Plangebiet wird nach Beschluss über die beantragte Veränderung aus dem Bereich der festgesetzten Schutzzone herausfallen.

V. NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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 können und evenuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpoimmern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATURLICHEN VERFARBUNGEN bzw. GERUCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer und als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 12.01.2001 erfolgt.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

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

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von 22.01.2001 bis zum 23.02.2001 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" und in den "LN" am 12.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.11.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist darauf hingewiesen, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 26.11.2003 , Unterschrift, Siegel

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2001 von der Gemeindevertretung Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2001 gebilligt.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 25.07.2001 Az.: VII 230a - 512.124-00.MA mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ergänzenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.10.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

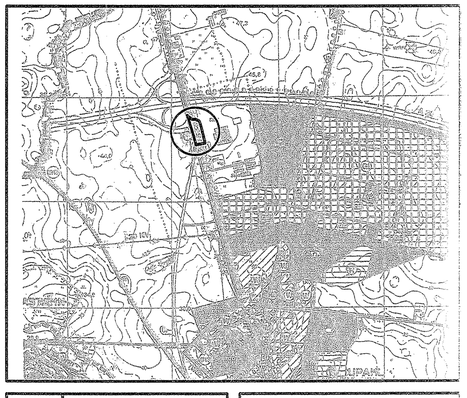
12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Upahl, den 15.11.2003 , Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.07.2000 in der "OZ" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.02.2005 in Kraft getreten.

Upahl, den 10.02.2005 , Bürgermeister

SATZUNG
UBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE UPAHL
FUR DAS GEBIET "TANKSTELLE"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Oktober 2001
SATZUNG gemäß Beitrittsbeschluss

LK Nordwestmecklenburg / Gemeinde Upahl / B 7 / Stand Beitrittsbeschluss 18.10.01