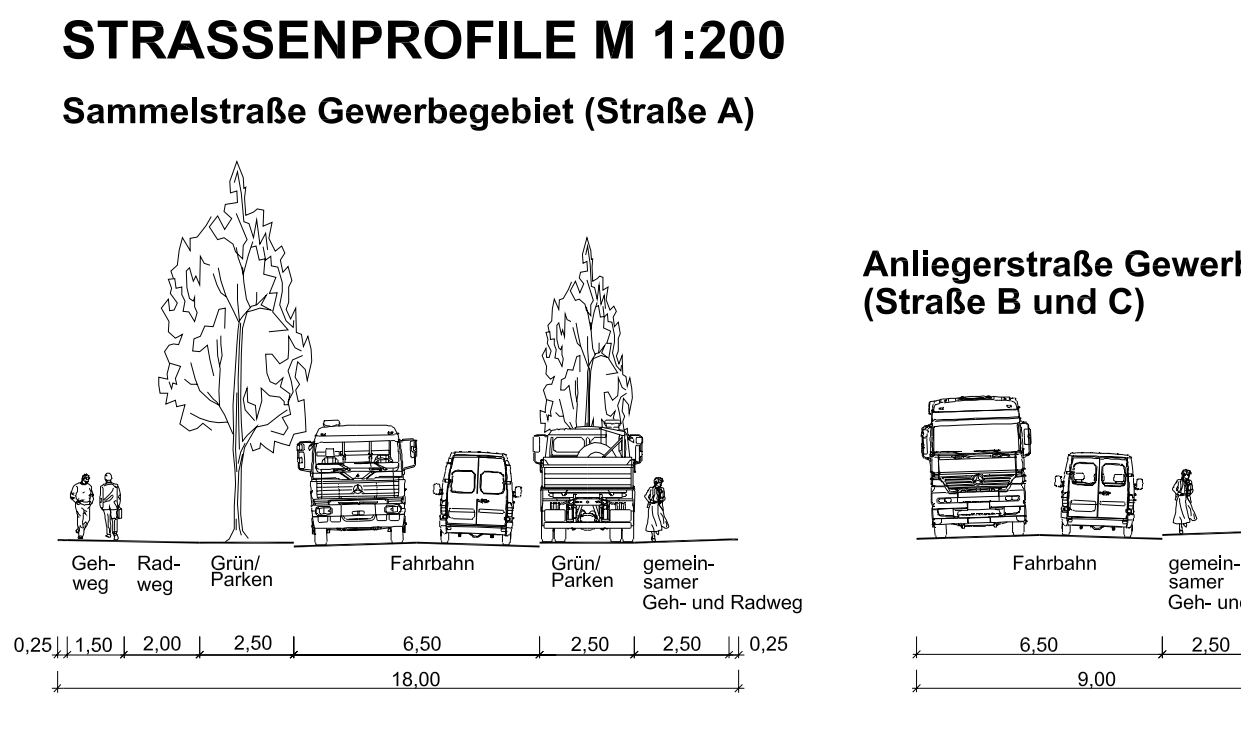
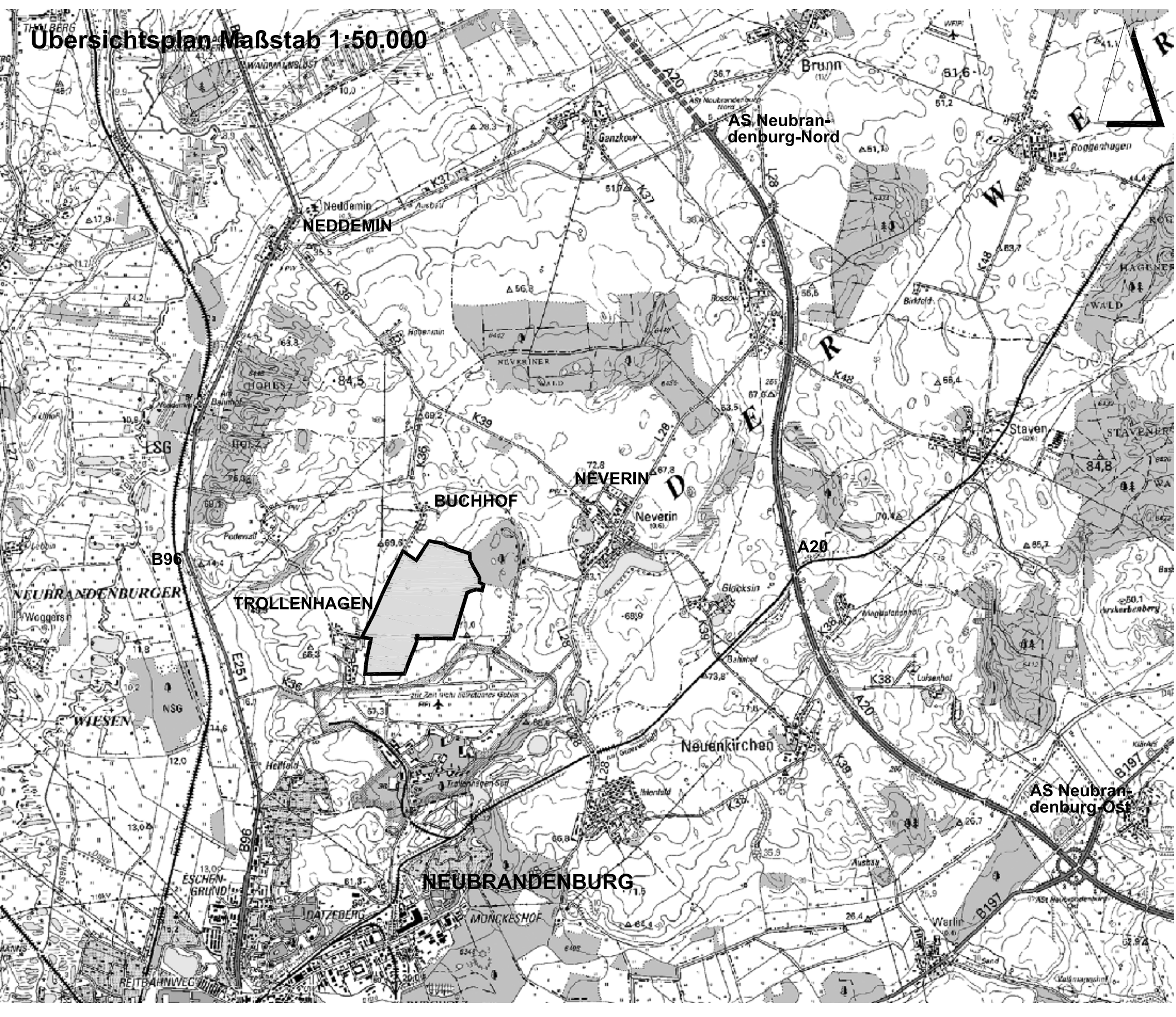
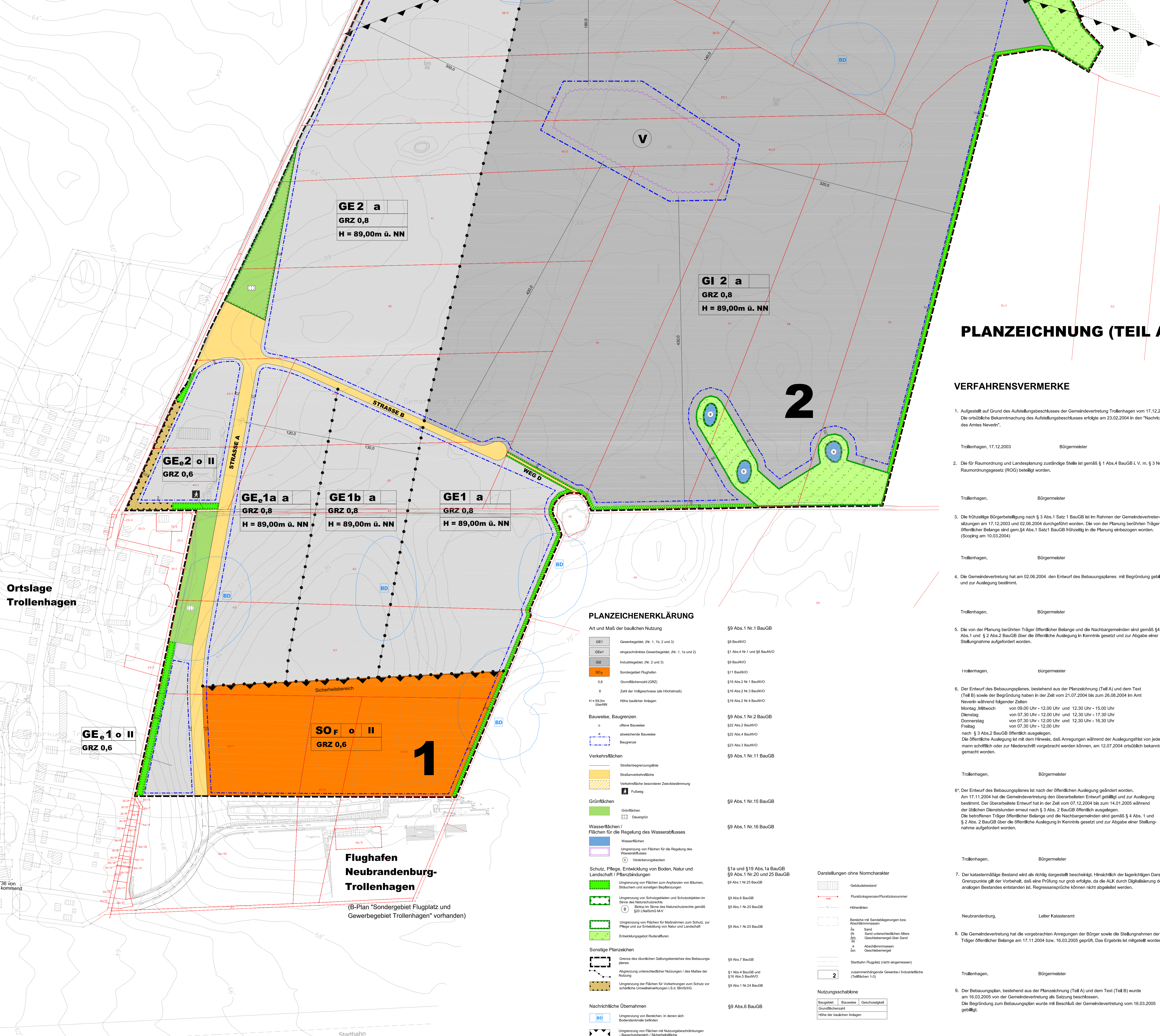
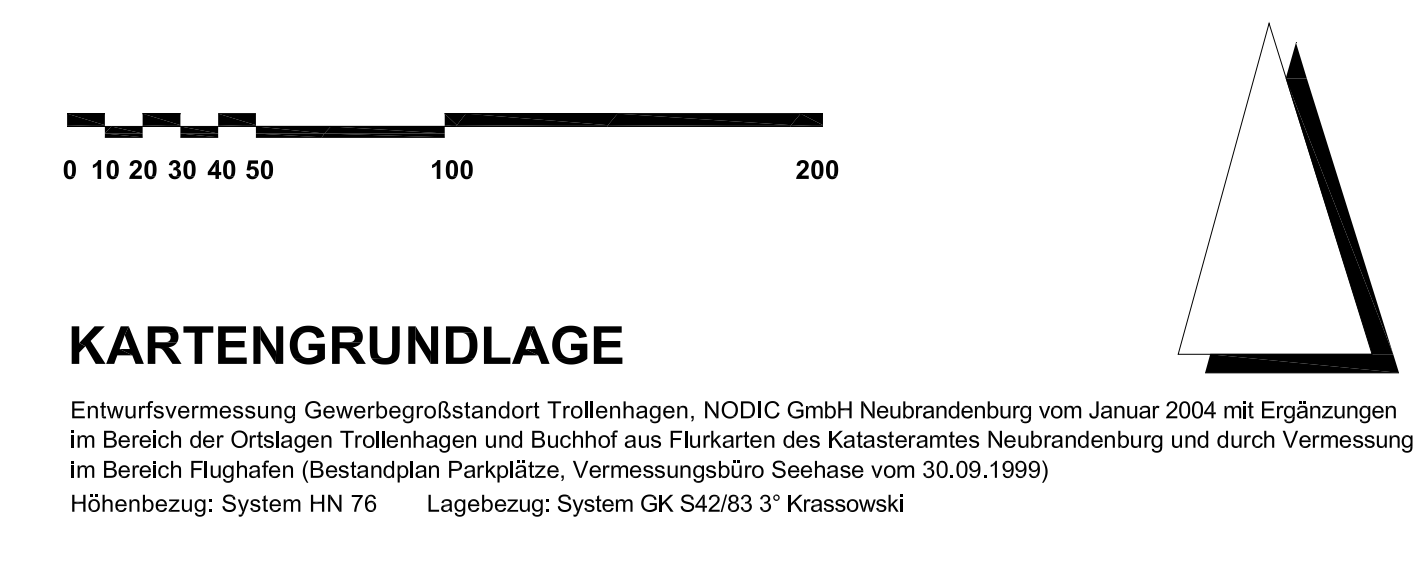


SATZUNG DER GEMEINDE TROLLENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, Teil I, S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) i. V. m. § 233 des BaUG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2415) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 16.03.2005 und 21.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise §9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BaUG

1.1 Die eigensicheren Gewerbegebiete GE1 und GE2 dienen der Unterbringung von Gewerbe-, Industrie-, Handwerksbetrieben, die als Gewerbe nicht wesentlich sind, auf dem Gelände nicht wesentlichen sind. Auf dem Gelände sind die folgenden Anlagen zulässig:

- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie Betriebskafeteria, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und genehmigt in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, nicht zulässig.
- Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BaUG sind in den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2 und GE3 selbstständige Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BaUG sind in den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2 und GE3 selbstständige Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BaUG sind in den Industriegebieten GI1 und GI2 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BaUG zulässige selbstständige Nutzung:

- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie Betriebskafeteria, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und genehmigt in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BaUG sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, im gesamten Bereich der Gewerbegebiete nicht zulässig.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BaUG sind in den Industriegebieten GI1 und GI2 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BaUG zulässige selbstständige Nutzung:

- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie Betriebskafeteria, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und genehmigt in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, nicht zulässig.

1.7 Das Sondergebiet "Flughafen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die in Zusammenhang mit der Flughafenunterstützung stehen.

1.8 Es sind Betriebe zulässig, deren mittlere Schallleistung hinsichtlich der Fahrweise auf dem Betriebsgrundstück über das zulässige Grundstück hinaus nicht übersteigt. Die Einhaltung der zulässigen Schallleistung ist im Genehmigungsverfahren anzufordern nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallleistung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

2. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaUG

2.1 Umweltschäden Regenwasser (z.B. von den Freiflächen und der Dachabwasserleitung) ist auf den Grundflächen zum Zwecke der Lochwasserabfuhr sowie als Brauchwasser für betriebliche Zwecke zu sammeln. Aufgelagertes Oberflächenwasser, was nicht auf den Grundflächen versenkt werden kann, ist unter Zuhilfenahme von Retentionsanlagen auf den eigenen Grundstücken zu versenken und zu entsorgen.

2.2 Das im Teilgebiet 2 geplante Versickerungsgebiet ist zu ausbauen, das eine ordnungsgemäße Regenabfuhr in der Anlage erlaubt.

2.3 Versickerter Regenwasser ist vor dem Einleiten in das öffentliche Netz entweder über Regenklärbecken in das Regenwasserkanalnetz oder bei Erfordernis eines Leinwandkanals in das Schmutzwasserkanalnetz abzuleiten. Dazu sind in der Detailplanung Aussagen zu treffen und in der Kanalabwasserleitung der Netz zu berücksichtigen.

2.4 Zusätzliche Regenwasserleitungen der Flurstücke A und C sind den stoffmäßigen Bauweisen ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ab mindestens 3 m breiter Straßen gehaltsfrei zu gestalten.

2.5 In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

- In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

3. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BaUG

3.1 In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

- In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

4. Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUG

4.1 Die SO F o II auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen und das SO F o II auf dem Flurstück 78 der Flur 2, Gemarkung Buchhof sind nach naturgeschützlichen Kriterien zu erhalten. Die Umgestaltung ist so zu gestalten, dass die vorhandenen Naturräume erhalten bleiben, die zu einem naturnahen Landschaftsbild beitragen.

4.2 Die SO F o II auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen sind so zu gestalten, dass die vorhandenen Naturräume erhalten bleiben, die zu einem naturnahen Landschaftsbild beitragen.

4.3 Die SO F o II auf den Flurstücken 47, 48 und 50 der Flur 5, Gemarkung Trollenhagen sind so zu gestalten, dass die vorhandenen Naturräume erhalten bleiben, die zu einem naturnahen Landschaftsbild beitragen.

III. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in der Planzeichnung Dimensionierten **Bodenentwässerung** ist auf Grund der hohen Klasse an Bodenentwässerung sowie der Bodenschichten Topografie des Geländes mit dem Vorhandensein von weiteren Bodenentwässerungen zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodenentwässerungen kann anhand von Bohrungen, Messungen und anderen Verfahren festgestellt werden. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können.

2. Die technische Vernetzung und Entlastung des Plangebietes kann über vorhandene Systeme bzw. über neu anzubauende Anlagen erfolgen. Über Art und Auslastung vorhandener Entsorgungsanlagen können erst Anlagen nach Vorliegen vonprüfbarer Auslastung gemacht werden. Die Betreiber der Versorgungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bereitstellung von **Lochwasser** zu gewährleisten. Gemäß Anhang B des DVGW ist die Gemeinde den Grundbesitzern für die Anfertigung von Lochwasserleitungen (z.B. Zäunen, Lochwasserleitungen oder Brunnen) dabei ist der Lochwasserdruck von 20 m von der Ertragsstelle bis zur Baugruben- oder Baugrubensohle, beim Umgang mit wasserführenden Böden und Flugschichten ist der Anstieg des Lochwasserdruckes zu beachten. Belebtes Lochwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches** für den Flughafen Neubrandenburg. Die in der Begründung unter Punkt 1.5.2 im Abschnitt "Bauschutzbereiche" enthaltenen Auflagen sind einzuhalten.

5. In den Bauschutzbereichen sind keine öffentlichen Bauvorhaben zu genehmigen. Da von den geplanten Bauvorhaben jedoch Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass öffentliche, stützgebundene, reflektierende Flächen im Plangebiet ausgeschlossen sein können. Darüber hinaus sind Aufwächterstände und so zu gestalten, dass die Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen nicht beeinträchtigt werden.

6. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

7. Die Einhaltung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs.6 BaUG

1.0 Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz

1.1 Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen Neubrandenburg darf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz die für die Erhaltung einer Baugenehmigung zuzulässige Betriebsführung der Erhaltung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezirk und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden.

1.2 Alle Bauvorhaben innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten - im 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezirk liegenden Sicherheitsflächen des Bauschutzbereiches - bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörde.

2.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG-MV

2.1 Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden) bekannt. In diesen Bereichen kann deren Verbindung oder Bestattung nach § 7 DSchG-MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdbauarbeiten die fachgerechte Sicherung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt sind. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG-MV).

3.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaUG

3.1 In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

3.2 In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

3.3 In der Planfläche A Nr. 2 sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:

III. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in der Planzeichnung Dimensionierten **Bodenentwässerung** ist auf Grund der hohen Klasse an Bodenentwässerung sowie der Bodenschichten Topografie des Geländes mit dem Vorhandensein von weiteren Bodenentwässerungen zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodenentwässerungen kann anhand von Bohrungen, Messungen und anderen Verfahren festgestellt werden. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können.

2. Die technische Vernetzung und Entlastung des Plangebietes kann über vorhandene Systeme bzw. über neu anzubauende Anlagen erfolgen. Über Art und Auslastung vorhandener Entsorgungsanlagen können erst Anlagen nach Vorliegen vonprüfbarer Auslastung gemacht werden. Die Betreiber der Versorgungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bereitstellung von **Lochwasser** zu gewährleisten. Gemäß Anhang B des DVGW ist die Gemeinde den Grundbesitzern für die Anfertigung von Lochwasserleitungen (z.B. Zäunen, Lochwasserleitungen oder Brunnen) dabei ist der Lochwasserdruck von 20 m von der Ertragsstelle bis zur Baugruben- oder Baugrubensohle, beim Umgang mit wasserführenden Böden und Flugschichten ist der Anstieg des Lochwasserdruckes zu beachten. Belebtes Lochwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches** für den Flughafen Neubrandenburg. Die in der Begründung unter Punkt 1.5.2 im Abschnitt "Bauschutzbereiche" enthaltenen Auflagen sind einzuhalten.

5. In den Bauschutzbereichen sind keine öffentlichen Bauvorhaben zu genehmigen. Da von den geplanten Bauvorhaben jedoch Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass öffentliche, stützgebundene, reflektierende Flächen im Plangebiet ausgeschlossen sein können. Darüber hinaus sind Aufwächterstände und so zu gestalten, dass die Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen nicht beeinträchtigt werden.

6. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

7. Die Einhaltung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

IV. HINWEISE

1. Im Umfeld der nachrichtlich in der Planzeichnung Dimensionierten **Bodenentwässerung** ist auf Grund der hohen Klasse an Bodenentwässerung sowie der Bodenschichten Topografie des Geländes mit dem Vorhandensein von weiteren Bodenentwässerungen zu rechnen. Das Vorhandensein von Bodenentwässerungen kann anhand von Bohrungen, Messungen und anderen Verfahren festgestellt werden. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können. Die Bohrungen sind so zu gestalten, dass die Bodenentwässerungen festgestellt werden können.

2. Die technische Vernetzung und Entlastung des Plangebietes kann über vorhandene Systeme bzw. über neu anzubauende Anlagen erfolgen. Über Art und Auslastung vorhandener Entsorgungsanlagen können erst Anlagen nach Vorliegen vonprüfbarer Auslastung gemacht werden. Die Betreiber der Versorgungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erschließung zu berücksichtigen.

3. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die ausreichende Bereitstellung von **Lochwasser** zu gewährleisten. Gemäß Anhang B des DVGW ist die Gemeinde den Grundbesitzern für die Anfertigung von Lochwasserleitungen (z.B. Zäunen, Lochwasserleitungen oder Brunnen) dabei ist der Lochwasserdruck von 20 m von der Ertragsstelle bis zur Baugruben- oder Baugrubensohle, beim Umgang mit wasserführenden Böden und Flugschichten ist der Anstieg des Lochwasserdruckes zu beachten. Belebtes Lochwasser muss im Gewerbegebiet zurück gehalten werden.

4. Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bauschutzbereiches** für den Flughafen Neubrandenburg. Die in der Begründung unter Punkt 1.5.2 im Abschnitt "Bauschutzbereiche" enthaltenen Auflagen sind einzuhalten.

5. In den Bauschutzbereichen sind keine öffentlichen Bauvorhaben zu genehmigen. Da von den geplanten Bauvorhaben jedoch Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass öffentliche, stützgebundene, reflektierende Flächen im Plangebiet ausgeschlossen sein können. Darüber hinaus sind Aufwächterstände und so zu gestalten, dass die Abwehrschutzbänke für Flugplatzengedüngungen nicht beeinträchtigt werden.

6. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

7. Die Einhaltung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde ist für die Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgelegt (GE, GI, GIa und GIb). Flächen innerhalb der Geltungsbereich sind außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Projekt: GEMEINDE TROLLENHAGEN
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbe- und Industriegebiet Neubrandenburg - Trollenhagen"

Auftraggeber: Gemeinde Trollenhagen, vertreten durch das Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan

2022B102/DWG/30/Satzung.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadplaner beratende ingenieure
August-Milch-Str. 1 17053 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Satzung
Datum: 16.03.05 / 21.09.05
Phase:
Dipl.-Ing. Ulf Farnert
Maßstab: 1:2000