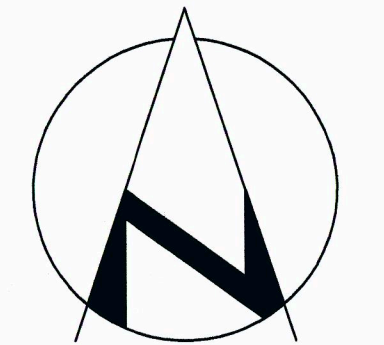


SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 FÜR DAS GEWERBEGEBIET NEUENDORF

PLANZEICHNUNG TEIL A



Geltung:

Maßstab 1:1500

5.3 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

3 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

4 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

5.2 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

5.1 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

7.1 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

7.3 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

7.2 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

7.4 GE
GRZ 0,8
BMZ 5,0
TH 10,50 m über Straße

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungseleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510).

Gegenstand der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgegebenen Festsetzungen auf der mit Ablauf des 20.09.2010 rechtskräftigen Planfassung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Entfallende 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. 6 BauGB)	
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III - IV nach DIN 4109)	

TEIL B

Die textliche Festsetzung 1. erhält folgende Fassung:

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
Gewerbegebiete § 8 BauNVO
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise sind zulässig:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

Die textliche Festsetzung 7. erhält folgende Fassung:

- 7. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ entsprechend nachfolgender Tabelle zu realisieren.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w, res}$ [dB] |
|------------------|--------------------------------------|--|
| I | < 55 | Aufenthalts- und Wohnräume 30, Büroräume und Ähnliches 30 |
| II | 56 - 60 | Aufenthalts- und Wohnräume 30, Büroräume und Ähnliches 30 |
| III | 61 - 65 | Aufenthalts- und Wohnräume 35, Büroräume und Ähnliches 30 |
| IV | 66 - 70 | Aufenthalts- und Wohnräume 40, Büroräume und Ähnliches 35 |
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpiegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 7.2 Für Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
- 7.3 Von den Festsetzungen nach 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpiegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
- 7.4 Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind nur an der lärmabgewandten Seite zulässig.
- 7.5 Auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Raumöffnungen (Fenster, Türen) außerhalb dieser Flächen liegen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.12.2012 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2012 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 04.02.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 20.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.12.2012 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.02.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.02.2013 gebilligt.
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das "Gewerbegebiet Neuendorf" westlich der Hochspannungseleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, getrennt durch die Erschließungsstraße des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" (Bebauungsplan Nr. 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 am 20.03.2013 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Broderstorf, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 20.03.2013 in Kraft getreten.

Broderstorf, 28.03.2013

Hanns Lange
Bürgermeister

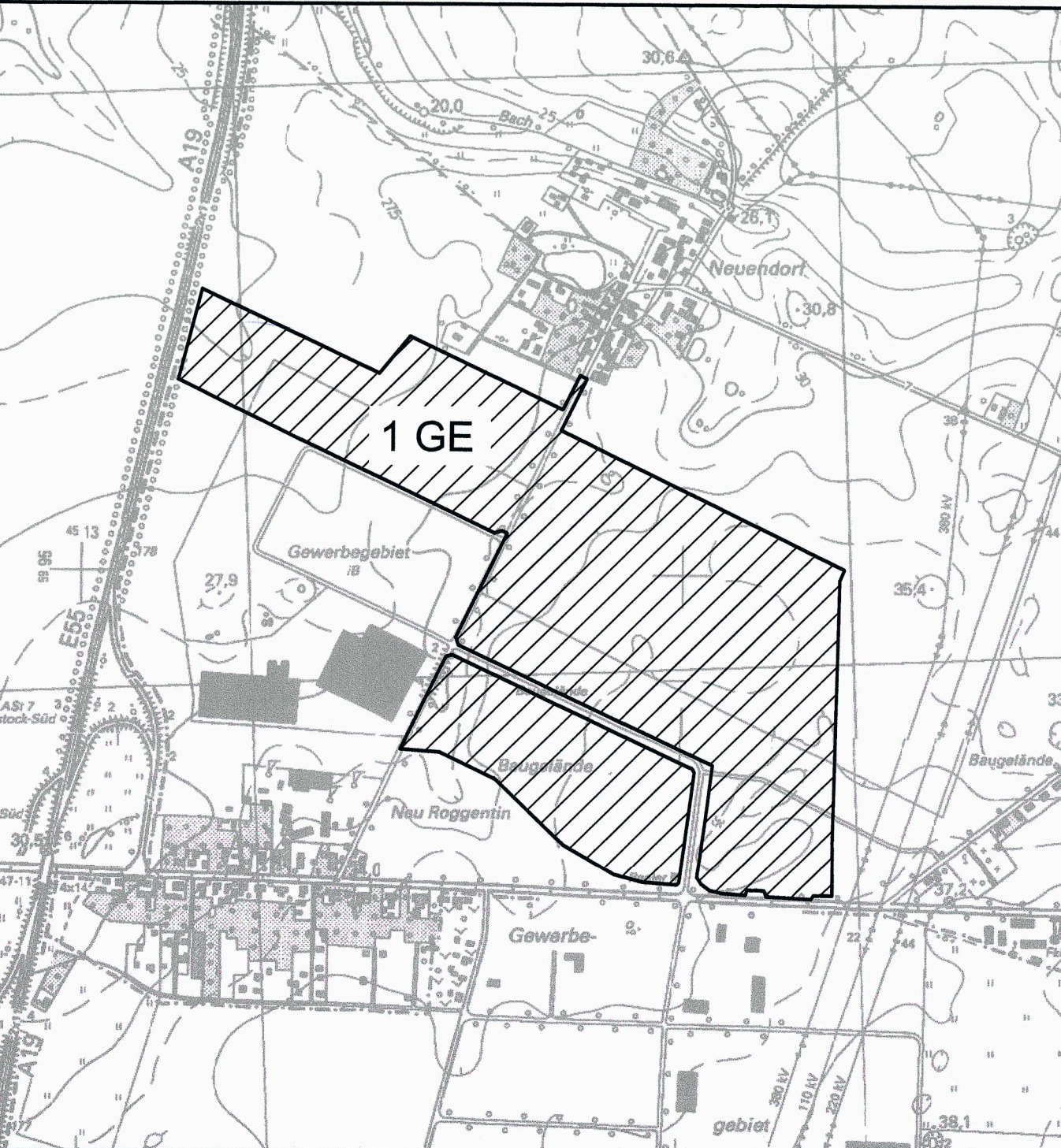
Verfasser
3. Änderung:

TUV NORD
Umweltschutz

TUV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborgs Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKM/ 505-913-4

TEL: (0381) 7703 440
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: w.schulze@tuev-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Gemeinde Broderstorf
Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
für das "Gewerbegebiet Neuendorf"

Broderstorf, Februar 2013

Hanns Lange
Bürgermeister