

Satzung der Gemeinde Zapel über den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“

Teil B - TEXT

rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisionsbedarf

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Teilgebiet GEe 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unzulässig sind

- Gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Tankstellen,
- Großhandelsbetriebe.

Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern, einschließlich deren Reparatur, und Serviceleistungen von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, betriebsbezogene Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits nach dieser Festsetzung ausgeschlossen wurden, sind bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde und vollständiger Rodung der im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche WU 2 unzulässig.

1.1.2 Im Teilgebiet GEe 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abweichend zu § 8 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Lasertag-Anlagen als Unterart der Vergnügungstätten allgemein zulässig.

Unzulässig sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Vergnügungstätten.

Groß- und Einzelhandelsbetriebe.

1.1.3 In den Teilgebieten GEe 3 und GEe 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Unzulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im urbanen Gebiet sind Tankstellen und Großhandelsbetriebe unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Verarbeitung von Gütern, einschließlich deren Reparatur, und Serviceleistungen von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht.

Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden 65% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

In dem Teil des Baufelds BF 1, der sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldabstandes von 30 m befindet, sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits nach dieser Festsetzung ausgeschlossen wurden, bis zur vollständigen Rodung der in den Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1.1, M 1.2 und M 1.3 vorhandenen Waldbäume unzulässig.

Im Baufeld BF 2 sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Betriebe und Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, und nicht bereits nach dieser Festsetzung ausgeschlossen wurden, bis zum Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde und vollständiger Rodung der im Plan (Teil A) gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche WU 1 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Ein Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt [noch zu bestimmen].

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

2.3 Im urbanen Gebiet sowie im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes dürfen die jeweils zulässigen Grundflächen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

3.2 Im urbanen Gebiet sowie im Teilgebiet GEe 1 des eingeschränkten Gewerbegebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich innerhalb des im Plan (Teil A) gekennzeichneten 30 m Waldabstandes befinden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf der im Plan-Teil A gekennzeichneten Waldumwandlungsfläche WU 1 sind die vorhandenen Waldbäume vollständig zu roden, die Fläche mittels Forstfräse vorzubereiten und durch spontane Begrünung oder Ansaat von Landschaftsrasen in eine Grünfläche umzuwandeln. In der Grünfläche sind die Nutzung als Grabeland sowie typische Ausstattungselemente einer Grünfläche mit Wegen, Bänken und kleineren Spielgeräten zulässig.

5. 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. 1a BauGB)

5.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1.1, M 1.2 und M 1.3 ist der Wald innerhalb der gekennzeichneten Flächen als baumloser Strauchsaum umzubauen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzenabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 2,00 m mit 4,00 m Abstand zur Flächenranne in Ser-Böcken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen und mind. 10 Jahre vorzuhalten. Bei einem Ausfall von mehr als 10% ist Ersatz zu leisten. Der Saum zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.

Pflanzliste Sträucher (Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt):

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Corylus avellana*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Heckenrose *Crataegus laevigata*

Weinrose *Rosa canina*

Schlehe *Rosa rubiginosa*

Schwarzer Holunder *Prunus spinosa*

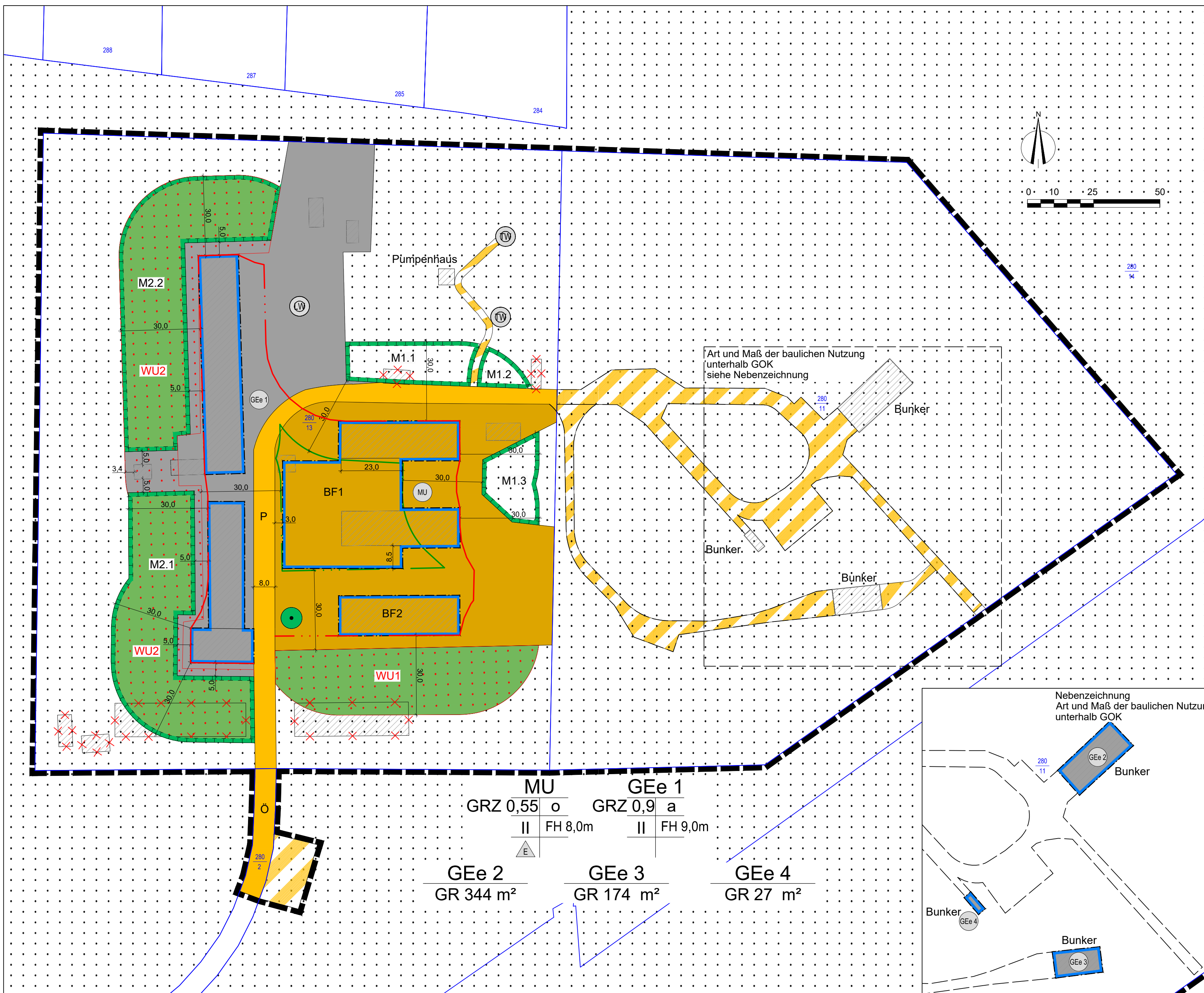
Wolliger Schneeball *Sambucus nigra*

Viburnum lantana

5.2 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2.1 und M 2.2 sind die vorhandenen Waldbäume zu roden und die Flächen mittels Forstfräse aufzubereiten. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die Flächen durch spontane Begrünung oder Initialeisaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide entsprechend Maßnahme 2.32 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern umzuwandeln.

5.3 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Öko-Konto [noch zu bestimmen] in der Landschaftszone 5 - Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte/xxxx KfA zugeordnet.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

GRZ 0,55 Grundflächenzahl

GR 344m² Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8m Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

BF 1 Baufeldbezeichnung

▲ nur Einzelhäuser zulässig

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

O öffentliche Straßenverkehrsflächen

P private Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Waldwege und Waldlagerflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

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

M2 Nummerierung Maßnahmenflächen

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

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald (§ 2 L-WaldG)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

nur Einzelhäuser zulässig

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Trinkwasserbrunnen

Löschwasserentnahmestelle

Gebäudebestand/Baukörper

abweichende Bauweise

Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Abgrenzung

Grundflächenzahl

Gebietscharakter

offene Bauweise

Firsthöhe als Höchstmaß

nur Einzelhäuser zulässig

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Gebietscharakter

abweichende Bauweise

Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Gebietscharakter

Grundfläche mit Flächenangabe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ 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.

.....

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

.....

2. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Zapel,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

.....

3. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom Az: mit Hinweisen erteilt.

Zapel,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

.....

4. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zapel,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

.....

5. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Crivitzer Anstbote“ Jahrgang Nr. ... vom und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erforschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ der Gemeinde Zapel wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> eingestellt sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ in Kraft.

Zapel,.....

Siegelabdruck Der Bürgermeister

.....

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für die unter den Nr. 1 bis 6 § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V aufgeführten Bäume.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Die Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Waldabstand (§ 20 LWaldG)

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist.

III. Hinweise

Artenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitschutz) sind nachzuweisen.

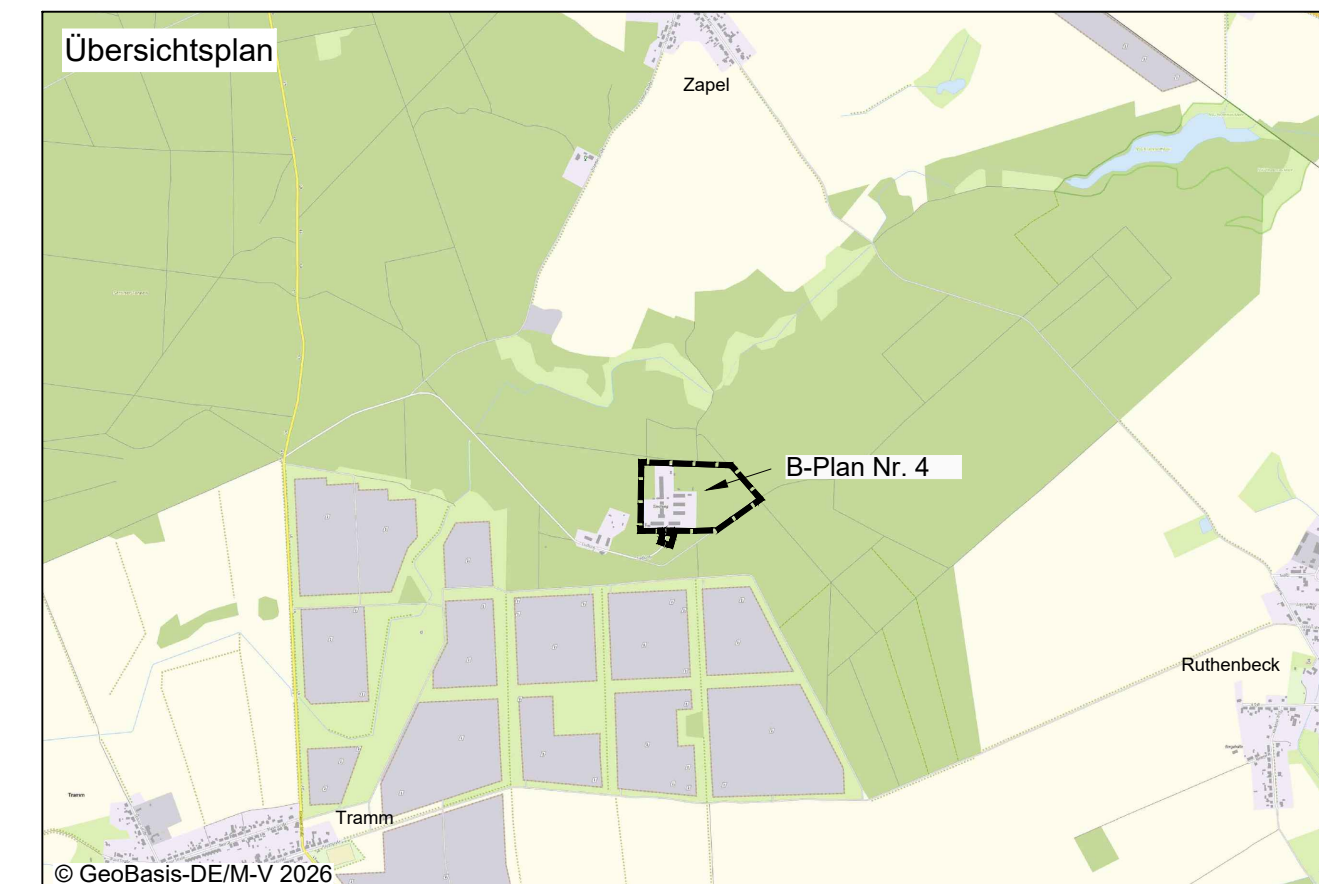
Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren-Fledermäuse bzw. Nester - Gebäudebrüter) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Baumschutz

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. a. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz, wie Fällungen von nach §§ 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen, bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU 50 bis 150 cm = 1; STU >150 bis 250 cm = 1,2; >250 cm = 1,3).

Der Umbau von Versiegelungen (Plattenbeläge) im Wurzelbereich (Taufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbautiefe ohne Bordstein zulässig (z.B. Pflaster ohne Randbord auf 4 cm Split 2/8 und max 5 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 19 cm, ggf. Wurzelrücken (Suchschachtung notwendig), wie System WWeCo-ZRV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein).



Endfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Mai 2026
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Zapel Siedlung“ Gemeinde Zapel