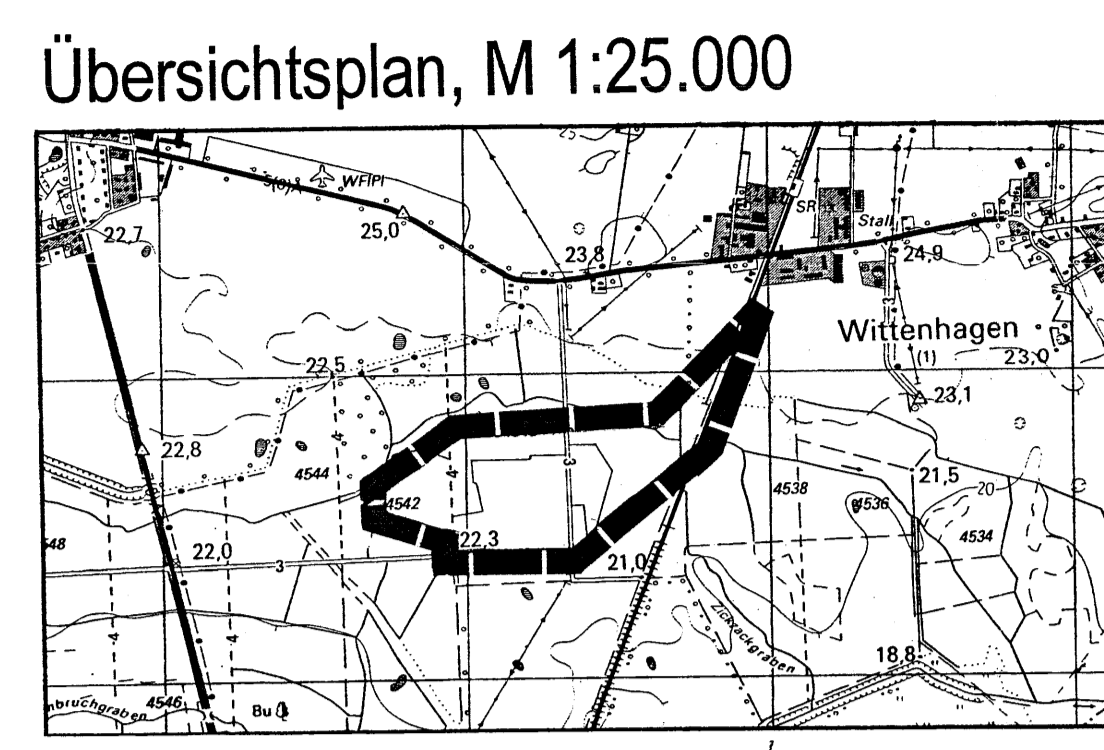
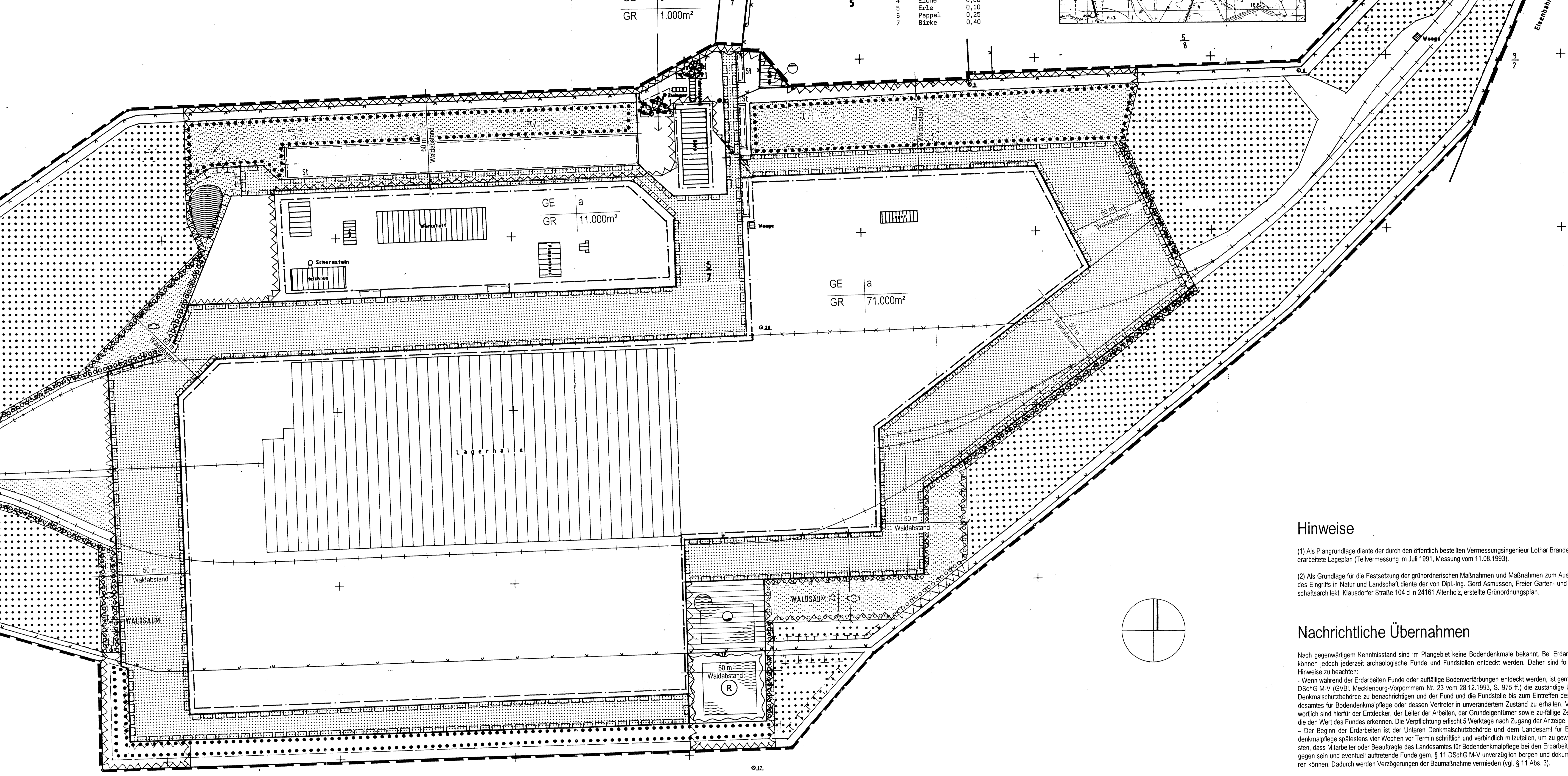
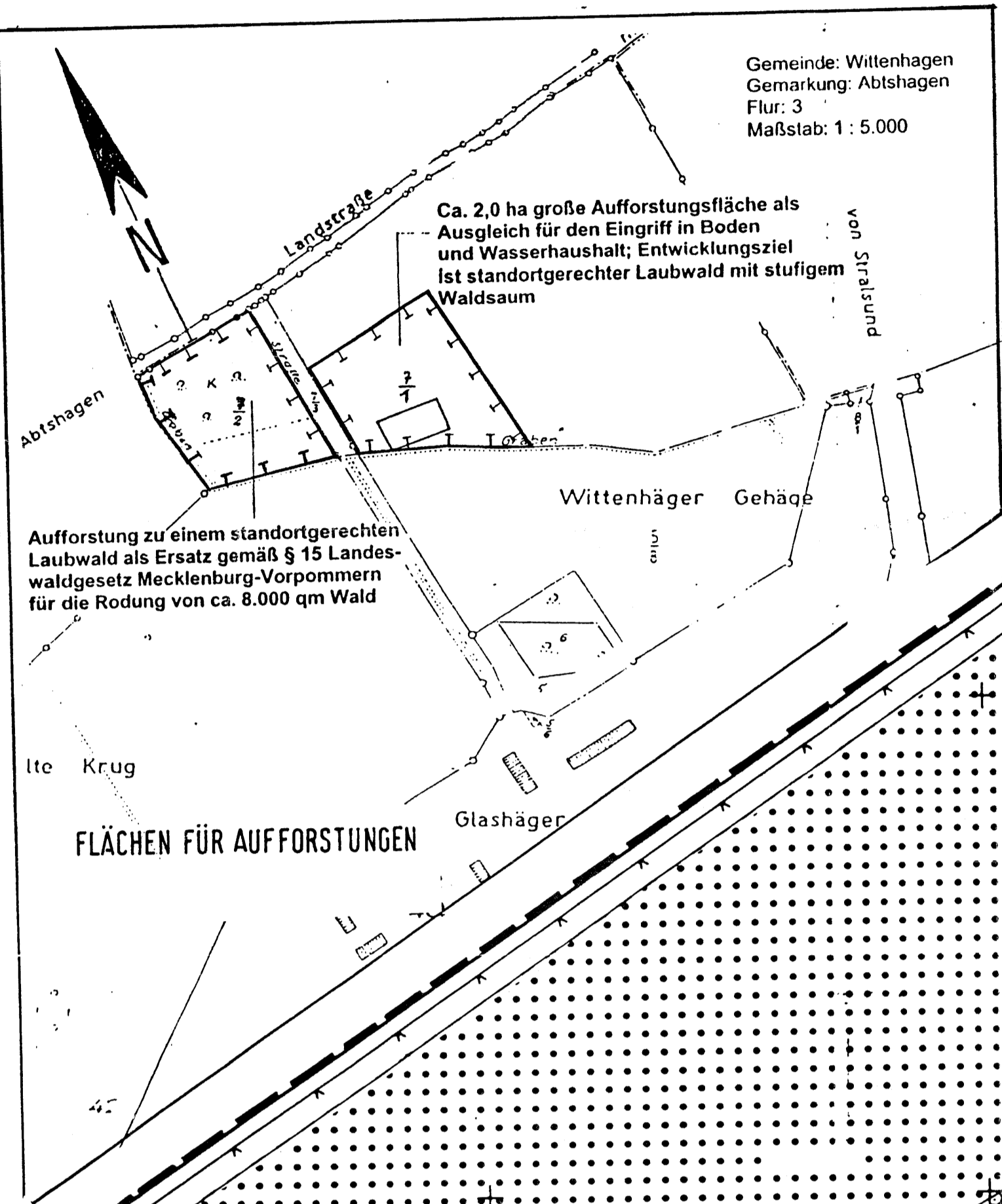


# Satzung der Gemeinde Wittenhagen über den Bebauungsplan Nr. 1 (Gewerbegebiet „Glashäger Gehäge“)

Teil A – Planzeichnung, M 1:1.000



Nr.	Baumart	Stammdurchmesser
1	Eiche	0,40
2	Eiche	0,20
3	Eiche	0,40
4	Eiche	0,20
5	Eiche	0,10
6	Pappel	0,25
7	Birke	0,40

**Preamble:**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 Z der Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer ES-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenhagen vom 27.10.2003 und nach Erklärung der Anzeigebekanntmachung, dass Rechtsverordnungen nicht geltend gemacht werden, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Glashäger Gehäge“ südlich der Kreisstraße von Abthaggen nach Wittenhagen und westlich der Bahnstrecke von Straßand nach Girmen zwischen der südlichen Grenze der Flurstücke 55, 56 und 59 der Flur 3, Gemarkung Abthaggen im Norden, der Begrenzung durch die westliche Grenze des Flurstückes 82 im Osten, der Begrenzung durch die nördliche Grenze des Flurstückes 59 im Süden und der Begrenzung durch die östliche Grenze des Flurstückes 59 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.1993. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist am 10.05.1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.05.1993 bis zum 22.07.1993 und am 19.12.1994 durchgeführt worden.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  5. Die Gemeindevertretung hat am 19.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.09.1995 bis zum 28.10.1995 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 18:00 Uhr; Fr 8:00 bis 12:00 Uhr) im Amt Kronskamp, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bebauungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgbracht werden können am 12.01.1995 durch Aushang in den Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung im Amtsblatt – Januar 1995.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  7. Die Gemeindevertretung hat am 09.07.2001 und am 08.04.2002 den jeweils geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister
  8. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 30.07.2001 bis zum 31.08.2001 sowie vom 08.05.2002 bis 10.05.2002 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 18:00 Uhr; Fr 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 18:00 Uhr) im Amt Kronskamp, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 bzw. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgbracht werden können vom 10.07.2001 bis 27.07.2001 bzw. vom 17.04.2002 bis zum 03.05.2002 durch Aushang in den Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wittenhagen, den 27.10.2003 (Siegel) Krabbe, Bürgermeister

**Hinweise**

- (1) Als Plangrundlage dient die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Lothar Brandenburg erarbeitete Legation (Teilvermessung im Juli 1991, Messung vom 11.08.1993).
- (2) Als Grundlage für die Festsetzung der gründerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dient die von Dipl.-Ing. Gerd Amstutz, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Klausdorfer Straße 104 d in 24161 Altenholz, erstellte Grundrundsplan.

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenkennwerte bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
- (1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSzHG-M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Veranwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zu-fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - (2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zu-gegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSzHG-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**Planzeichenerklärung**

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56)

- 1. Festsetzungen**  
Art der **Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)  
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
GR 60 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
--- Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)  
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
○ Abwasserentsorgung  
○ Löschwasser Versorgung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private Grünflächen

- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
Wasserflächen  
Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
R Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
Flächen für Wald  
Vorhandener höherwüchsiger Baumbestand  
Nummer des Flurstücks  
Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Sträuchern  
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Text (Teil B), Punkt 4  
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Umgrünung von Flächen für Pkw-Stellplätze  
private Verkehrsflächen

- Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Gleisanlagen  
künftig fortfallende Gleisanlagen  
Vorhandener Zaun  
Vorhandener höherwüchsiger Baumbestand  
Nummer des Flurstücks  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Bemaßung  
Höhepunkt über NN

**Teil B - Text**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Nr. 5 und 8 BauNVO)
- (1) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Ausübende und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
  - (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - (3) Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise nicht zulässig.
  - (4) Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichen Grundstücken erzeugten Waren dienen.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)
- Die Maßnahmen orientieren sich an den Aussagen des Grundrundsplanes.
- (1) Kleingewässer: Das vorhandene Kleingewässer ist ein gesetzlich geschützter Biotop (§ 20 c SNatSchG, § 2 NatG M-V), als Handgraben, die zu einer Bepflanzung, Beschattung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustands der Biotope führen können, sind verboten. Die Verfüllungen im Bereich des Kleingewässers wie Findlinge und Schutz sind zu beseitigen. Die Teichanlage ist mit einer Pflanzzone zu versehen, die der natürlichen Sukzession überlassen bleibt und eine Sicherung gegen das Betreten erhält.
  - (2) Nadelgehölzbestand: Der Nadelgehölzbestand südöstlich der vorhandenen Lagerhalle ist im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung langfristig durch die für diesen Standort typischen Gehölzarten wie Rotbuche, Stieleiche, Eiche, Schwarzerle, Zitterpappel, Bänzel, Weißdorn und Hundrose zu ersetzen. Pflanzengröße: Leichte Heister 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm, leichte Sträucher 1 x verpflanzt, 70 - 90 cm. Maximaler Pflanzabstand: Heister 3 m, Sträucher 1 m.
  - (3) Waldsaum: Randbereiche des Altbaubestandes sind mit einem standortgerechten Waldsaum auszustatten. Die Bepflanzung auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern erfolgt mit Weißdorn, Schlehendorn, Hainbuche, Faulbaum und Brombeere. Pflanzgrößen: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm. Maximaler Pflanzabstand: Sträucher 1 m.
  - (4) Stellplatzflächen für Pkw: Stellplatzflächen für Pkw sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, daß auf jeweils 5 Stellplätze ein Baum entfällt. Als Baumarten sind Bergahorn oder Stieleiche zu pflanzen. Pflanzgrößen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stamm-Umfang 14 - 16 cm. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzulegen. Die offene Vegetationsfläche ist gegen das Überfahren zu sichern.
  - (5) Lagerflächen und Dachflächen: Flächen, auf denen grundwasserführende Stoffe gelagert werden, sind wasserundurchlässig zu versiegeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu reinigen - z.B. durch Ölscheider - und gesondert zu entsorgen. Schadstoffreiches Oberflächen- und Dachwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern.
  - (6) Aufforstung: Auf den Flurstücken 771 und 772, Flur 3, Gemarkung Abthaggen, Gemeinde Wittenhagen ist eine Aufforstung mit ortstypischen und für den Standort geeigneten Laubbäumen, einschließlich eines 5 m breiten Strauchmantels, durchzuführen. Ca. 10 % der gesamten Aufforstungsfläche sind nicht zu bepflanzen, sondern der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist ein Wildschutzzaun zu errichten. Zu vorhandenen Gärten ist ein Mindestbestand von 10 m ab Stöckungshöhe anzuhalten, um die Möglichkeit der zukünftigen Unterhaltung zu gewährleisten. Für die vorhandene 20 kV-Freileitung der a-6 ist auf einer Länge von 110 Meter ein insgesamt 30 Meter breiter Freihaltestreifen mit einer Bepflanzung mit maximal drei Meter Wuchstumhöhe freizuhalten. Der durch die Aufforstung geschaffene Neuwald ist später dem zuständigen Forstamt zur weiteren Bewirtschaftung zu übergeben.
- 4. Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.