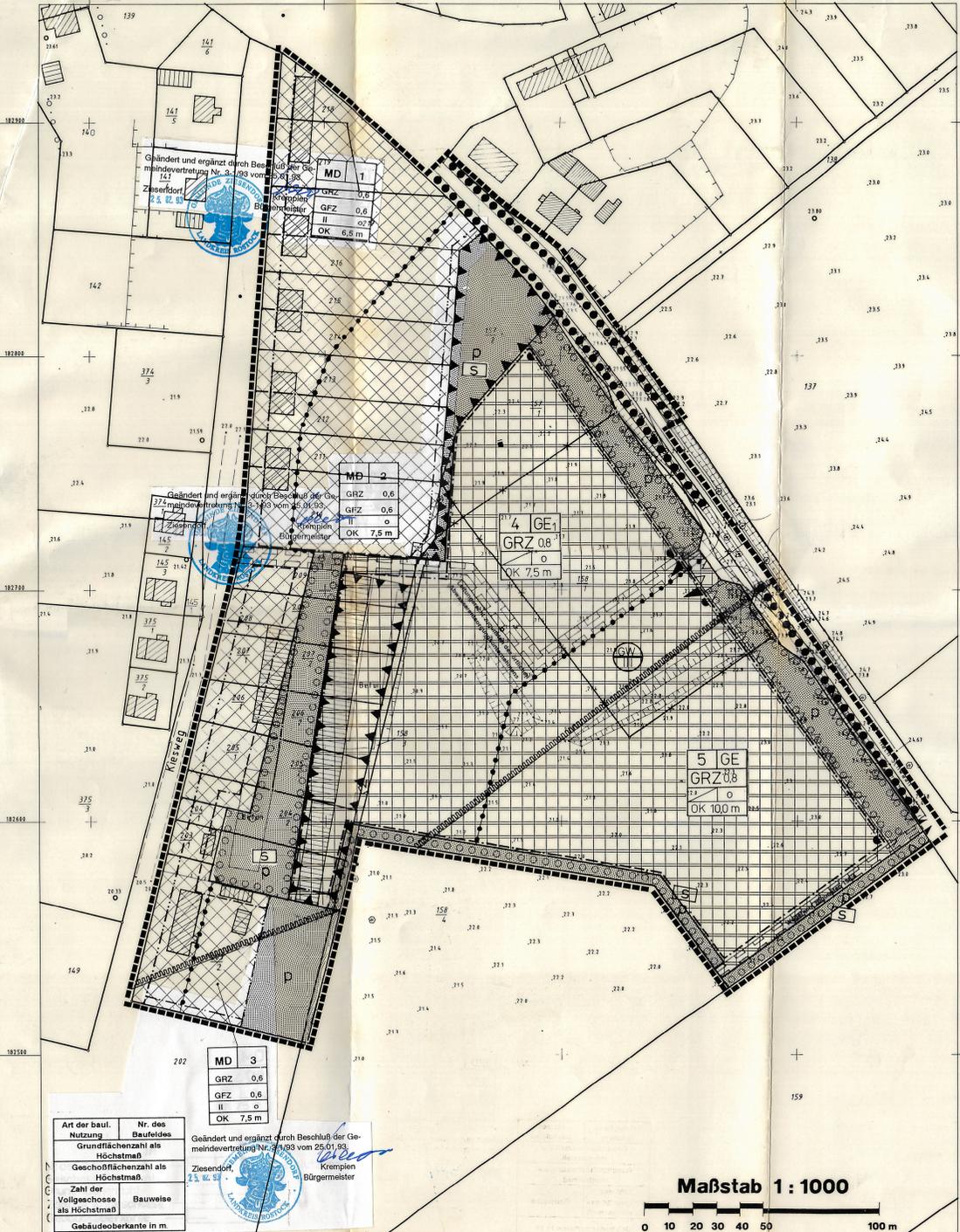


# Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet 1"

SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEWERBEGEBIET I  
SÜDWESTLICH DER LANDESSTRASSE 13 UND ÖSTLICH DES KIESWEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124), (sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929)) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. 01. 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das "Gewerbegebiet 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### Legende:

- - Schacht rund
  - ⊗ - Laubbau anfangen
  - ⊘ - Zaun
  - - Hecke
  - - Katastergrenze mit Grenzpaß
- Alle Angaben sind bis zur Übernahme durch das Katasteramt vorläufig gemachte Angaben.

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brekenfelder  
www.vb-wm.de  
5588 Rastack 1 August-Bebel-Str. 100 Tel. 3748 Fax 371963

BV WOHN- UND GEWERBEGEBIET ZIESENDORF  
Lage- und Höhenplan / Katastergrenzen

Höhenplan 1:5000	Auftrag Nr. 4/91	Bezieher: Bv
Lagebezug: STN	gemessen: 4/91	geprüft: Bre
Höhenbezug: OK	geplant: 17/91	AUSGABE: 19.12.1991

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1981 vom 30. Juli 1981)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

**I. FESTSETZUNGEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Gemischte Bauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Dortgebiete** (§ 5 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)
- Gewerbegebiete, eingeschränkte Nutzung** (§ 8 BauNVO)

**MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ** Geschosflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze**
- OK** Offene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Einfahrtsbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen**
  - private Grünflächen**
- Zweckbestimmung:**
- S** Schutzgrün

**FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Alleen)**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**
- Schutzzone III**
- vorhandene Höhe nach HN**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- Flurstücksbezeichnung**
- vorhandene Hochbauliche Anlage**
- Sichtdreieck**

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- 7** Nummer des Baugebietes
- künftig entfallende Flurstücksgrenze

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art. der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 (5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. In den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 (MD) ist die Wohnungszahl nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2. Im Baugebiet 4 (GE) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3. Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 14 (2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4. In den Baugebieten 1 bis 3 ist als Grundflächenzahl die Übergangsmaßzahl gemäß § 17 (1) BauNVO zulässig. (§ 16 (2) BauNVO)
5. Für bauliche Anlagen und Teile von ihnen kann in den Baugebieten 4 und 5 eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe aus technischen, technologischen Gründen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächenentwicklungsplan mit genauen Angaben über die Bepflanzung, die Art der Befestigung der Zufahrten und Stellflächen und die Art der Nutzung der übrigen Freiflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind in der Freiflächenentwicklungspläne zu übernehmen.
7. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen herzuzeichnen.
8. Die im Teil A als Grünflächen festgesetzten Bereiche mit Ausnahme der Sukzessionsfläche sind gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen (Pflanzenliste des GÖP) innerhalb der Sichtdreiecke darf die Pflanzung eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
9. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen; für jede angefangene 400 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist mind. 1 heimischer Laubbau in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen, vorhandener Bestand ist anzurechnen.
10. In den Baugebieten ist entlang der nicht angebauten Grundstücksflächen eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten anzulegen und zu unterhalten.
11. Sofern die Grundstücke entlang der privaten Grünflächen abgezaunt werden, sind die Zäune mindestens in 3 m Entfernung von der Außengrenze zu errichten.
12. Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen wie Gärten, Stellplätze, Lauben u.a. nicht zulässig.
13. Soll eine stärkere bauliche Nutzung als 0,8 erfolgen (§ 19 (4) BauNVO), so ist das Grünflächendefizit in gleichem Maße vor Dachbegrünung auszugleichen.
14. Stellplätze sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonrasensteine o.ä.).
15. Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbau in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.
16. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) wenn möglich dem Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschuswasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
17. Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit Selbstklimmern, Ranken oder Schlingern zu begrünen.
18. In den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

**Sonstige Festsetzungen**

19. In der Grünfläche (Nord) mit der Festsetzung für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen vorzusehen, die zusätzlich zur Lärmabsorption durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um mindestens 2 dB(A) bewirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
20. In der Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Baugebiet 4 ist zusätzlich zur Lärmabsorption durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um 6 dB(A) zu gewährleisten. Innerhalb der bezeichneten Fläche dürfen Öffnungen von Produktionsräumen nicht in westliche Richtung weisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
21. Alle Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante Gelände zum Vermessungspunkt.

**Hinweise:**

22. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.
23. Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1978) sowie die "Trinkwasserschutzverordnung Warnow" vom 27.06.1990.

Geändert und ergänzt durch Beschluß der Gemeindevertretung Nr. 3-1/93 vom 25.01.93.  
Ziesendorf, 25.01.93  
Kremplin  
Bürgermeister

Planverfasser: **APR** Architekt & Planer Rostock GmbH  
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr  
Architekt & Stadtplaner SRL 05141-91-1-1-1

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.01.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.02.91 bis zum 08.03.91 erfolgt.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauZVO beteiligt worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.01. und am 23.01.1992 durchgeführt worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausführung bestimmt.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.1992 bis zum 06.03.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.01.1992 bis zum 10.02.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1992 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 28.08.92  
Kremplin  
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans (nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 01.07.92 bis zum 03.08.92 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 05.06.92 bis zum 01.07.92 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.08.92 gebilligt.

Ziesendorf, 24.02.92  
Kremplin  
Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.08.92, Az. 1.662-92/92, mit Nebenbestimmungen und Hinweis gebilligt.

Ziesendorf, 25.02.93  
Kremplin  
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.93 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.02.93 bestätigt.

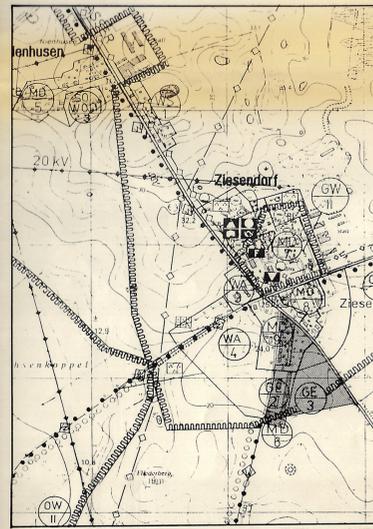
Ziesendorf, 25.02.93  
Kremplin  
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ziesendorf, 25.02.93  
Kremplin  
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 27.02.93 bis zum 02.02.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.02.93 in Kraft getreten.

Ziesendorf, 25.02.93  
Kremplin  
Bürgermeister



**SATZUNG**  
der Gemeinde  
**Ziesendorf**  
Kreis Rostock - Land  
Land Mecklenburg - Vorpommern

über den  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
"Gewerbegebiet 1"  
südwestlich der Landesstraße 13 und östlich des Kiesweges

Ziesendorf, 26.08.92  
Kremplin  
Bürgermeister