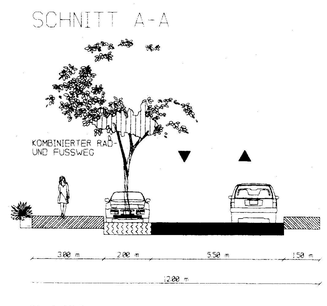
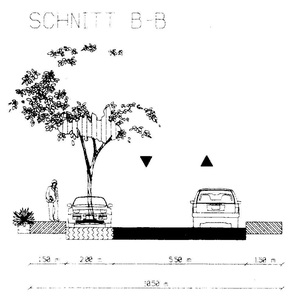
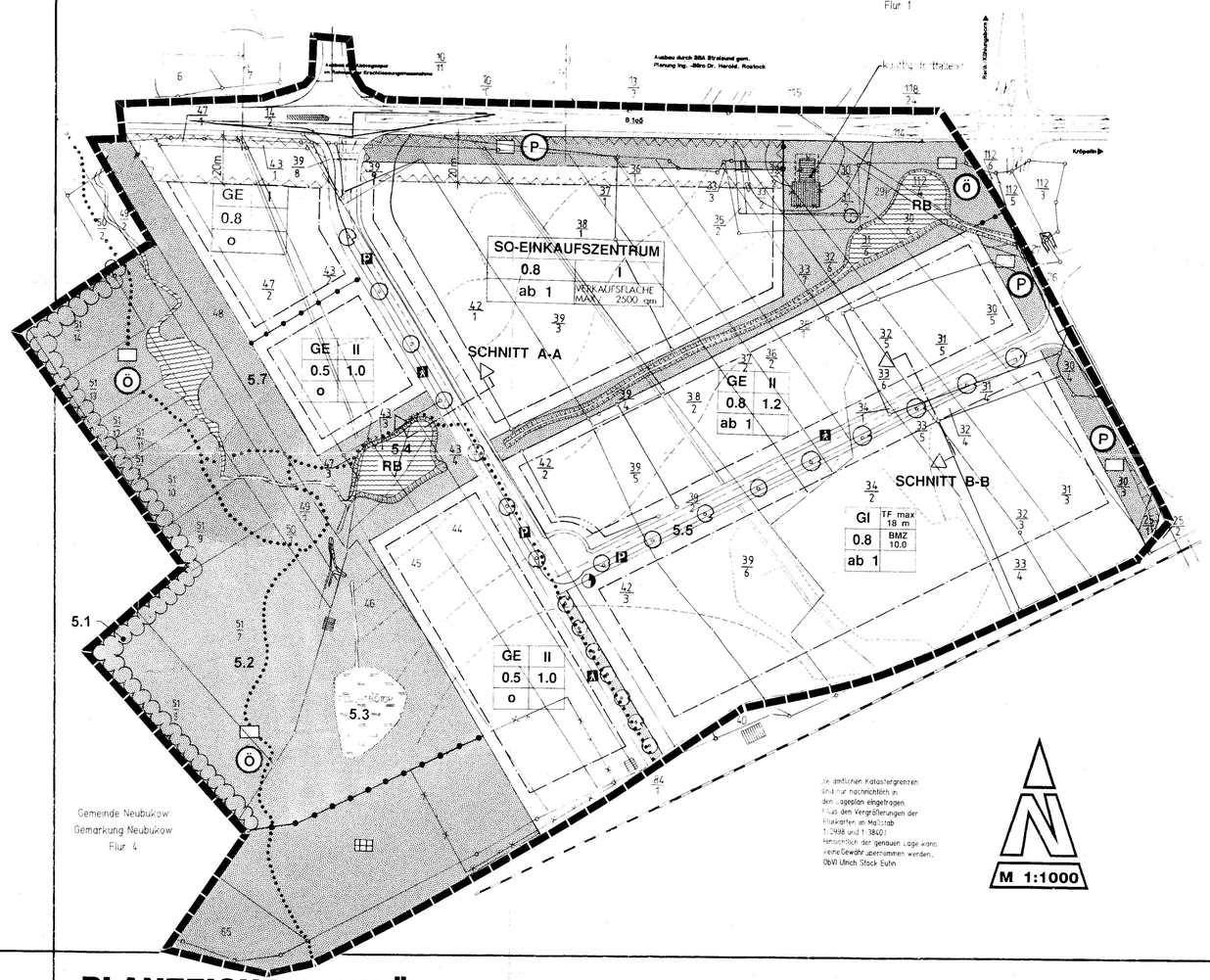
# STADT NEUBUKOW BEBAUUNGSPLAN NR.2 AM STELLWERK

## SYSTEMSKIZZEN



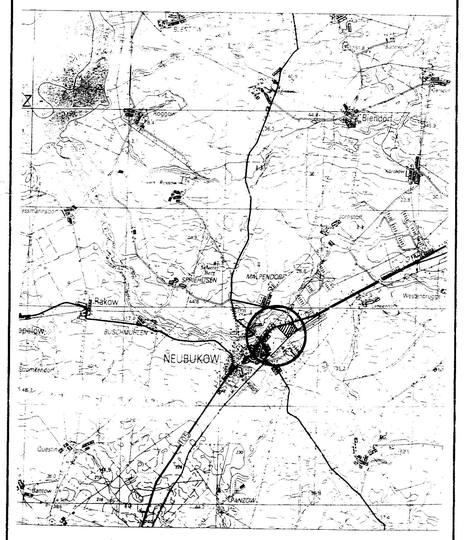




## TEIL A - PLANZEICHNUNG




M 1:1000

## ÜBERSICHTSPLAN




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| PLANZEICHEN | ERKLÄRUNG | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|---|
| I | F E S T S E T Z U N G E N | |
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 ABS. 1/1 BauGB §§ 1-11 BauNVO |
| GE | GEWERBEGEBIETE | § 8 BauNVO |
| GI | INDUSTRIEGEBIETE | § 9 BauNVO |
| SO | SONDERGEBIETE | § 11 BauNVO |
| | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO |
| 1.0 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | |
| GF max | GESCHOSSFLÄCHE | |
| BMZ | BAUMASSENZAHL | |
| 0.8 | GRUNDFLÄCHENZAHL | |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | |
| TF max | TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| o | OFFENE BAUWEISE | |
| ab 1 | ABWEICHENDE BAUWEISE | |
| | BAUGRENZE | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| A | FUSSGÄNGERBEREICHE | |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN | |
| | VERKEHRSGRÜN | |
| | GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB |
| | GRÜNFLÄCHE | |
| | PARKANLAGE | |
| | DAUERKLEINGÄRTEN | |
| Ö | ÖFFENTLICH | |
| P | PRIVAT | |
| | WASSERFLÄCHEN | § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB |
| | WASSERFLÄCHEN | |
| RB | REGENRÜCKHALTEBECKEN | |
| | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT | § 9 Abs.1 Nr.22,25 BauGB |
| | ANPFLANZEN VON BÄUMEN | |
| | ANPFLANZEN VON KNICKS / STRÄUCHERN | |
| | VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | § 9 ABS. 7 BauGB |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSES DER NUTZUNG | |
| II | D A R S T E L L U N G E N O H N E N O R M C H A R A K T E R | |
| | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN | |
| | HÖHENLINIEN | |
| | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| | TRAFOSTATION | |

## TEIL B - TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS.1/1 BauGB

1.1 In dem Gewerbegebiet sind innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen, wie Foto und Optik, Schuhe und Lederwaren, Drogeneartikel, Unterhaltungselektronik etc., generell nicht zulässig.
Ausnahmen können hiervon für den landwirtschaftlichen Bedarf und zur Vermarktung von auf dem gleichen Grundstück produzierten Waren gem. § 1 (5) BauNVO gewährt werden.
Außerdem sind im Gewerbegebiet Spielhallen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (9) BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

1.2 Für alle Gewerbegebiete sind Ausnahmen für Anlagen für sportliche Betätigung sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig.
Für die gem. § 16 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahlen sind Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß, zum Zweck der Anlage von Stellplatzflächen zulässig.

**2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1/1b BauGB + 22/23 BauNVO)**
- In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- Abweichungen bis zu 1.5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

**3.0 SICHTDREIECKE**
- In dem gem. § 9 Abs. 1/10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauwerk eine Höhe von 0.70m nicht überschreiten.

**4.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen des GI-Gebietes folgende Festsetzung getroffen.

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante dews Straßenniveaes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (Bezugspunkt).

Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 18.0m über den Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Luftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

**5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1/25A+B)**

5.1 Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine dreireihige (mit Krautsaum 12m) anzupflanzen. Zu verwenden sind heimische/ Vogelnährende/ Bienenweiden) im Pflanzabstand von 2m / Einbau von Holzmaterial aus erfolgter Bestandspflege / entsprechende Untersaat (Weißklee).

Pflanzschema

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prunus avium | Vogelkirsche | Heister 2x v. o.B. | 5% |
| Quercus robur | Stieleiche | Heister 2x v. o.B. | 5% |
| Acer | Feldahorn | Heckenpflanze 2x v. o.B. | 10% |
| Carpinis betulus | Hainbuche | Heckenpflanze 2x v. aus w.St. o.B. | 10% |
| Cornus sanguiea | Roter Hartriegel | Strauch. 2x v. o.B. | 15% |
| Corylus avellana | Haselnuß | Strauch. 2x v. o.B. | 15% |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Strauch. 2x v. o.B. | 15% |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Strauch. 2x v. o.B. | 10% |
| Rosa canina | Hundsrose | Strauch. 2x v. o.B. | 10% |
| Sambucus nigra | Holunder | Strauch. 2x v. o.B. | 10% |

5.2 Die Grünfläche mit Feldgehölzrahmen ist mit einer naturnahe Gestaltung als offener Bereich mit entsprechenden Feldgehölzen und der Verbeführung einer Fuß- / Radweg verbindung anzulegen.
Pflege: Extensivrasen / ohne Düngung / 4-5 jährliche Schnitte

Pflanzschema

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Solitär 3x v.m.B. | 10% |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Solitär 3x v. extra w.St. m.B. | 10% |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Hochstamm 2x v. o.B. | 5% |
| Quercus robur | Stieleiche | Solitär 3x v.m.B. | 5% |
| Cornus sanguiea | Roter Hartriegel | Strauch 2x v. o.B. | 12% |
| Corylus avellana | Haselnuß | Strauch 2x v. o.B. | 15% |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Strauch 2x v. o.B. | 15% |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Strauch 2x v. o.B. | 10% |
| Rosa canina | Hundsrose | Strauch 2x v. o.B. | 10% |
| Sambucus nigra | Holunder | Strauch 2x v. o.B. | 10% |

5.3 Der Quellhag ist in seinem Bestand einschließlich einer Pufferzone zu erhalten. Geholzanreicherungen im Umfeld des Quellgebietes (Orchideenstandort) sind unzulässig.

5.4 Das Regenrückhaltebecken 1 ist als als Rasenmulde mit Ausgleichsfläche auszubilden. Zum Auffangen des Oberflächenwasser sind gelandeangepaßte Modellierung auszubilden. Die kanalisierte Wassergräben sind örtlich zu verlegen und in naturnahen Zustand zurückführen. Hierzu sind Geholzanpflanzung und die Entwicklung einer Hochstaudenflur vorzusehen.
Pflege: bis auf weiteres der Sukzession überlassen.

Pflanzenverwendung -

| | | | |
|---|---|---|---|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | Heister, 2x v. 200-250 o.B. | 30% |
| Salix caprea | Salweide | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 30% |
| Salix cinerea | Grauweide | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 20% |
| Salix pentandra | Lorbeerweide | Strauch. 2x v. 150-200. o.B. | 20% |

Das Regenrückhaltebecken 2 ist als geländeangepaßten Vertiefung (in Teilen Ausbildung als Teich) zum Auffangen von Oberflächenwasser (Hochwasserspitzen) auszubilden.
Anpflanzung eines Waldchens mit Arten des Weiden- und Erlenbruchs / Geholze in Gruppen (4-6 / Art) im Abstand von 3m. Himbeere im Abstand von 1m.

Pflanzenverwendung -

| | | | |
|---|---|---|---|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | Heister, 2x v. 200-250 o.B. | 20% |
| Frangula alnus | Faulbaum | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 20% |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 10% |
| Salix caprea | Salweide | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 10% |
| Salix cinerea | Grauweide | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 10% |
| Salix pentandra | Lorbeerweide | Strauch. 2x v. 150-200 o.B. | 10% |
| Rubus ideeus | Himbeere | 2 jährige Auslaufer, 60-100 o.B. | 20% |

Teichrand: Röhricht- und Hochstaudenstreifen durch Selbstansiedlung / der Sukzession überlassen.

5.5 Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ist die Anpflanzung einer Baumreihe / Pflanzabstand 15m (2 Stellplätze - 1Baum) vorzunehmen.
Baumscheibe: Größe 2.5 x 2.5m / Anpflanzung / natürliche Sukzession bei jährlicher Mahd.

Pflanzenverwendung:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Hochstamm, 3x v. extra w.St. o.B. | 100% |

5.6 Als Grundstückseinfriedigung ist eine Hecke und/oder ein Zaun mit Berankung zu wählen. Zwischen Gehfläche und Grundstücksgrenzen ist ein ungepflasterten Streifen für einen Krautsaum zu belassen.

5.7 Die Parkanlage ist naturnah mit offener Wasserfläche zu gestalten.
Anpflanzung von charakteristischen Parkbäumen (Solitärgehölzen) sowie entsprechenden Ziergehölzen und Unterpflanzung / Belassen von offenen Bereichen.

Pflanzenverwendung -
Parkähnliches Grün: Solitärgehölze und Ziersträucher nach entsprechender Auswahl.
Teichanlage: Röhricht- und Hochstaudenflur (Initialzündung) / danach Selbstansiedlung.

**6.0 Immissionsschutz**
Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich (erste Baureihe) der B 105 und oder der Eisenbahn liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs. 5 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straßen/Trassen liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorgesehen.
In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldämm-Maß (R'w.res) von 30 dB nicht überschreiten dürfen (DIN 4109).

## VERFAHREN

Satzung der Stadt Neubukow über den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Stellwerk" für das Gebiet: *Gewerbegebiet „Am Stellwerk"*.....
Aufgrund des § 10 (bei: Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen:"Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl.1990 II S. 885, 1122), (bei: Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan:"sowie nach der Bauordnung vom 20.07.1990 GBl. I Nr. 50 S. 929)" wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom *.25.11.1992.*.. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet: *...Gewerbegebiet... „Am Stellwerk"*.....bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom. *30.11.1990*. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den bekanntmachungsstellen ..... *2.11.1990* ..... bis zum ..*21.12.1990*.. durch Aushang in der ..... erfolgt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..*16.6.1992*.. durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom..... § Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .. *4.2.1992*.. worden und einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die Stadtvertretung hat am ..*4.2.1992*.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom *16.04.1992* bis *16.03.1992* während folgender Zeiten: *Dienststunden* nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am *6.4.1992*. in *der Ostseezeitung / Bad Doberan* ..... bekanntgemacht durch Aushang: in der Zeit vom *9.3.1992* bis zum *16.9.1992* durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand des Bebauungsplanes als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ingenieurmäßigen Darstellung der Grenzen des Katasters ist festgehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2998 u.1:3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 09.12.1997 i.V. - Leiter Katasteramt -

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *25.11.1992* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit der Begründung, ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) erneut geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in..... ..... - bei: Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. mit § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Neubukow, den -Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *25.11.1992*.. von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..*25.11.1992*.. gebilligt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..*17.9.1993*.. Az: *I 660b - 512.113 - 01.01.22(2)* mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde von der höheren Verwaltungsbehörde vom ..*12.8.1994*.. Az: *512.113 - 01.01.22(2)* bestätigt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

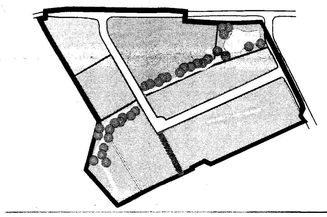
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am *2.3.1997* ..... im *Amtlichen Mitteilungsblatt (DBR)* - bei: Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..*5.3.1997*.. in Kraft getreten.

Neubukow, den *2.12.1997* - Der Bürgermeister -

# STADT NEUBUKOW BEBAUUNGSPLAN NR.2 "AM STELLWERK"



Datum: Okt. 94 Maßstab: 1:1000 Zeichen: br/mo

Büro für Stadtplanung Greifswald