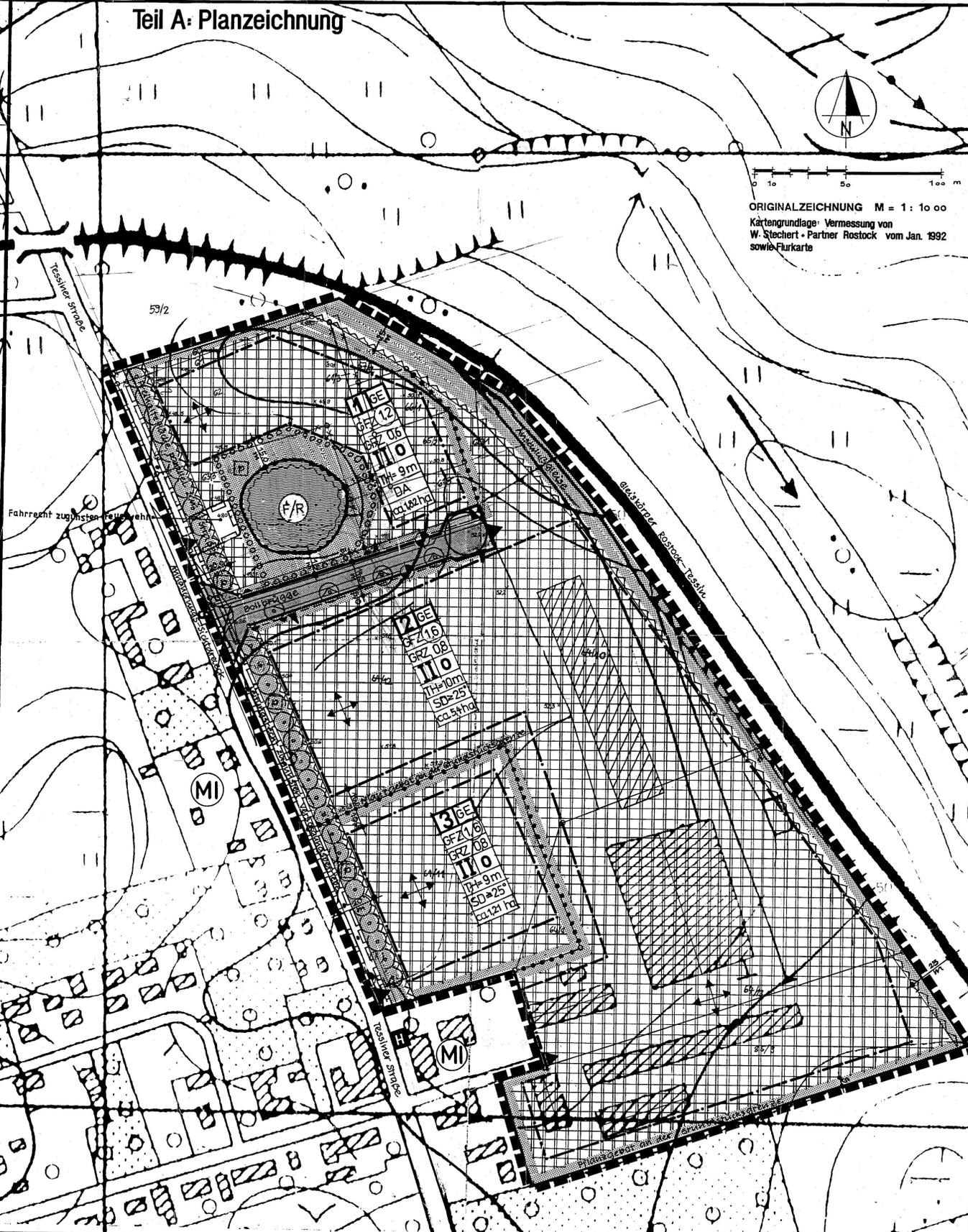


Satzung der Gemeinde Sanitz über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gewerbegebiet "Bollbrügge" östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

Teil A: Planzeichnung



ORIGINALZEICHNUNG M = 1 : 10 00
Kartengrundlage: Vermessung von W. Stechert - Partner Rostock vom Jan. 1992 sowie Flurkarte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

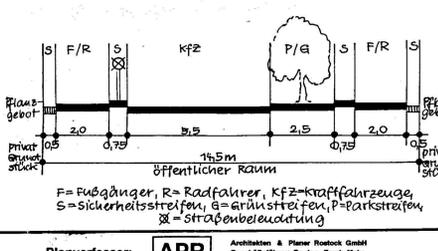
- | | | |
|-------------|-------------|-----------------|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|-------------|-----------------|
- FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVC)
 - MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ 1,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z.B.: 1,6
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B.: 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
 - TH=10m Traufhöhe über Bezugspunkt im Einfahrtbereich der Straßenbegrenzungslinie als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▼ Einfahrt
 - ▼ Einfahrtbereich
 - ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen
 - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken
 - 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. 6 BauGB)
 - Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebot-Flächen
 - o Baumpflanzungen
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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 des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - SD Stelldach
 - DA Dachangleichung
 - Stellung der Hauptbaukörper
 - Sicherdreieck an der Straßeneinmündung
 - ILDARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Baufeld
 - o Flurstücksgrenzen
 - o-x Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
 - 64/11 Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene Gebäude
 - 20 m Maßangaben in Meter
 - o Höhenbezugspunkt je Baufeld

TEIL B: Text

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

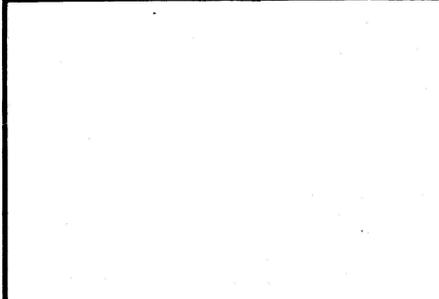
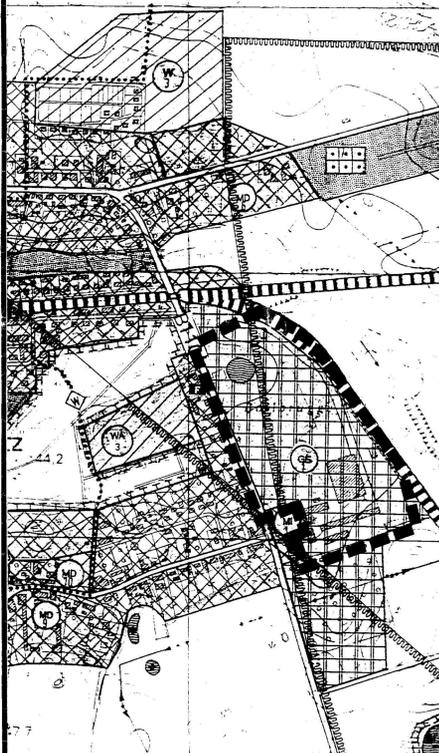
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
 - MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - Für die festgesetzten Vollgeschosse und Traufhöhen der baulichen Anlagen ist die jeweilige Geländeoberfläche die Bezugsfläche.
 - Baugrenzen - Abstandsfestsetzungen**
 - zur Fahrbahnkante der Tessiner Straße: mind. 20,0 m
 - zu Grundstücksgrenzen: mind. 5,0 m
 - zum Gleiskörper der Bahn: mind. 25,0 m
 - BAUWEISE:**
 - In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.
 - AUSBILDUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN:**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen.
 - SICHTDREIECKE:**
 - Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verengender bzw. sich behinderender Nutzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - NEBENANLAGEN:**
 - Nebenanlagen für die Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
 - STELLPLÄTZE:**
 - Stellplätze für Kunden und Personal sind auf den privaten Grundstücken einzuordnen.
 - Ausnahmen sind für Lastzüge und Kurzbesucher zulässig (siehe Straßenprofil).
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT:**
 - Steldächer sind mit 25 - 49 Grad zulässig.
 - Die Fassaden können teilweise oder ganz in Verbundmauerwerk aus rötlichen normalformatigen Ziegeln hergestellt werden.
 - Die Fassadengestaltung ist auf die Bauten der Nachbarschaft abzustimmen.
 - Die Gebäudeaußenwände der Gebäude sind als Gruppe im Farbton der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.
 - Einfriedigungen sind in einer Höhe von 1 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedigung) zulässig.
 - Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig.
 - Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.
 - Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
- GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:**
 - Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächenstellungsplan mit genauen Angaben über Begrünung und Bepflanzung vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
 - Entlang der nicht angebauten Grenzen ist eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit einheimischen Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen.
 - Auf den privaten Parkflächen ist für mindestens 5 Stellplätze ein ausreichend großer Laubbäum zu pflanzen.
 - Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.
 - Der Freiflächenstellungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Regenrückhaltebeckens und ist so zu gestalten, daß sich ein Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungsbewehrung).
 - Fassaden mit mehr als 25 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünung.
- HINWEISE**
 - Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdenarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
 - Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwassererschließung; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVWK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1979) sowie die "Trinkwassererschließungsanordnung Warnow" vom 27. März 1980

STRASSENPROFIL



Planverfasser: APR
Architekt & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 001415-01-1-ud

Ausschnitt Flächennutzungsplan - Entwurf M 1:5000



SANITZ
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
Gewerbegebiet "Bollbrügge"
östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

Planzeichnung

Sanitz, 09.09.1992
Hünicke
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2353) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV 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 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge" östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 05.11.92 bis zum 21.11.92 erfolgt.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.11.92 durchgeführt worden.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 05.11.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung bestimmt.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes (Bestand aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.11.92 bis zum 02.02.92, 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 Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.11.92 bis zum 21.11.92 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.11.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverändliche Flurkarte im Maßstab 1:3.500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 06.05.1992
Im Auftrag
(Unterschrift)
Hünicke
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.92 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.09.92 bestätigt.
Sanitz, 19.05.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Innenministeriums der Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18.08.1992, Az.: M.5623-512-113-01.08.35.104 mit Auflagen erteilt.
Sanitz, 10.09.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Besatzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.08.1992 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums der Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.09.1992 bestätigt.
Sanitz, 10.09.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sanitz, 10.09.1992
Hünicke
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 13.09.1992 bis zum 28.09.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abhängigkeit 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 12.09.1992 bekannt gegeben.
Sanitz, 12.09.1992
Hünicke
Bürgermeister