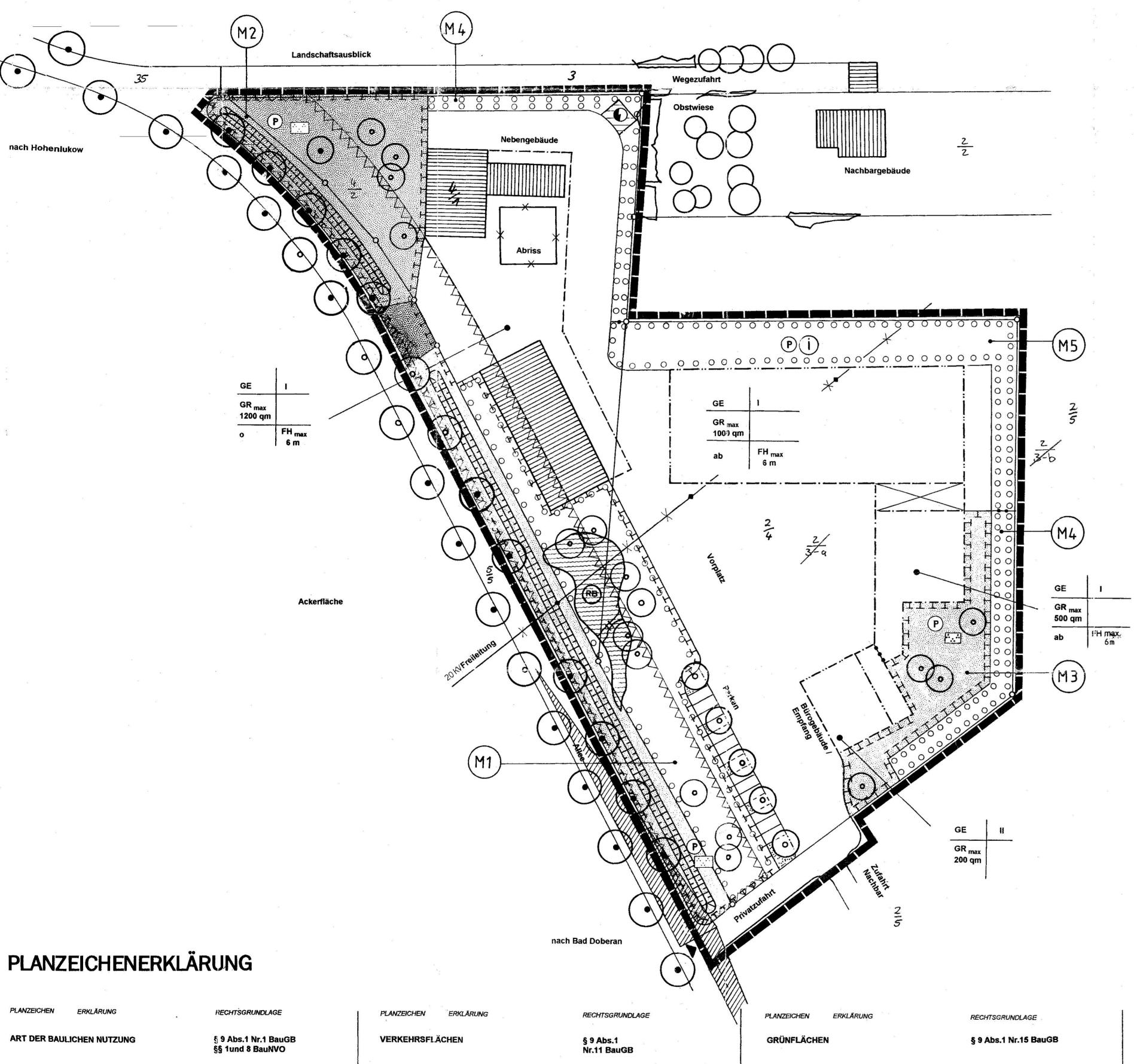
### TELL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL B - TEXT

- 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1/8 BauNVO)
- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen und Tankstellen generell nicht zulässig.
- 2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22/23 BauNVO)
- 2.1 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (ab) sind auch Gebäude fiber 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem.
- 2.2 Abweichungen bis zu 1,5m von den Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedemde Elemente be-
- 3.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)
- 3.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die gewachsene Geländehöhe. Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als FHmax = 6m über dem mittleren Geländeniveau liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen die aufgrund technischer Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.
- 4.0 SICHTDREIECKE

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen von mehr als 0,70m Höhe über Straßenoberkante ständig freizuhalten.

- 5.0 ZUFAHRT (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)
- 5.1 Für das Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) mit einer maximalen Ausbaubreite von 10m zulässig.
- 6.0 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- 6.1 Für das Auffangen der anfallenden Oberflächenwässer wird die Ausbildung einer geländeangepaßten Rasenmulde als Regenrückhaltebecken, bestehend aus einer Tiefenwasserzone mit einem ständigen Wasserstand von max. 1,00 - 1,20m auf einem Drittel der Gesamtfläche festgesetzt. Zwei Drittel der Fläche werden als Flachwasserzone ausgebildet.
- 7.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND **ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Maßnahmefläche 1 (M 1)

Die Anlage der Flachwasserzone des Regenrückhaltebeckens und dessen Randbereiches hat durch Ansaat von Extensivrasen und die Entwicklung einer Hochstaudenflur zu Maßnahmefläche 2 (M 2)

Die Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist durch Ansaat von Landschaftsrasen, der in Teilbereichen als Extensivrasen auszubilden ist, zu gestalten. Maßnahmefläche 3 (M 3) Die Grünfläche am südöstlichen Plangebietsrand ist als offener Bereich durch die Ansaat von Landschaftsrasen auszubilden.

8.0. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25a und 25b BauGB)

8.1 Das Pflanzgebot für eine Heckenpflanzung auf der Maßnahmefläche 1 ist mit folgenden Arten (Str. 2x v. 60-100cm / Heister 2x v. 125-150cm in Baumschulqualität) zu erfüllen: Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffliger Weißdom (Crataegus monogyna), Haselnuß (Coryllus avellana), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildrose (Rosa canina) sowie dominierend die Hainbuche (Carpinus betulus) Die Pflanzung ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das Pflanzgebot für Einzelbäume auf der Maßnahmefläche ist mit folgenden Gehölzen in Baumschulqualität zu erfüllen. Schwarzerle (alnus glutinosa), Salweide (Salix caprera), Grau-

weide (Salix cinera) und Lorbeerweide (Salix pentandra)

PLANZEICHEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN** 

#### 8.2 Das Pflanzgebot für Einzelbäume auf den Maßnahmeflächen 2+3 ist entsprechend der angegebenen Pflanzstandorte mit einheimischen Laubbäumen [vorzugsweise Sieleiche (Quercus robur)]mit einem Stammumfang von 10-12cm in Baumschul-

qualität zu erfüllen.

- 8.3. <u>Die Pflanzgebote auf den Maßnahmeflächen 4 (M 4)</u> ist als Heckenpflanzung mit folgenden Arten (Str. 2x v. 60-100cm / Heister 2x v. 125-150cm in Baumschulqualität) zu erfüllen: Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffliger Weißdem (Crataegus menogyna), Haselnuß (Coryllus aveilana), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Samoucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildrose (Rosa canina) sowie dominierend Hainbuche (Carpinus betulus)
- 8.4 Das Pflanzgebot auf der Maßnahmefläche 5 (M 5) ist als nmissionsschutzpflanzung mit überwiegend immergrünen industriefesten Gehölzen folgender Arten zu erfüllen: Ilex, Rhododendron, Mahonien sowie Lonicera pileata und Ligustrum in Sorten Als laubabwerfende Gehölze sind Vibium opulus, V. rhytidophyllum, Sambucus und Sorbus in Sorten sowie diverse Acer und Prunus geeignet.

Die Pflanzung ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

8.5 Das Pflanzgeb it für Einzelbäume im Bereich der Stellplätze ist entsprecherd der angegebenen Pflanzstandorte mit Spitzahom (Acer platanoides) als Hochstamm, 3x v. aus extra weitem Stand zu erfüllen.

Die Pflanzung st zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

- 8.6 Das Pflanzgeb it für Einzelbäurne im Bereich der Straße (Allee an den festges itzten Standorten ist mit Acer platanoides als Hochstamm mt einem Stammumfang von 16-18cm in Baumschulgualität zu erfüllen.
- 9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO N-V)
- 9.1 Einfriedungen § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V) Entsprechend den betrieblichen Anforderungen notwendige Grundstückseinfriedungen müssen berankt bzw. begrünt ausgeführt wer ien. Pflanzverwendung: Efeu - Hedera in Sorten/ Wilder Wein - Parthenocissuss guinquefolia / Kletterrosen -
- 9.2 Fassadenbegninung (§ 86 Abs.1 Nr.6 LBauO M-V) Die der Immissionsschutzfplanzung (M 5) zugewandten Fassadenseiten sind gänzlich durch Berankung zu begrünen.
- 9.3 Stellplätze (§ 83 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V) Die Befestigung der ausgewiesenen Stellplätze hat mit Rasengittersteinen zu erfolgen.
- 9.4 Werbeanlagen (§ 86 Abs.1 Nr.1) An den Fassadenflächen und auf den Freiflächen ist Fremdwerbung nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Werbetransparente bzw. Sammelwerbeanlagen oder Schriftzüge mit den Namen und / oder den Symbolen der ansässigen Firma.
- 10.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr.:4)
- 10.1 Immissionsschutzpflanzung (i) siehe 8.4

Es gelten die TA-Luft und die TA-Lärm (siehe Begrundung)

zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und

Wohnwagebaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993

## **VERFAHREN**

Erschließungsplan Nr.1 "Feuerverzinkerei Meyer" für das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Bölkow, westlich der Straße auf den Flürstücken 2/3a und 4/2 Flur 1 der Gemarkung Groß Bölkow.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauG8-MaßnahmenG) in der vom 28. April 1993 (BGBI. 1 S. 622) sowie nach § 86 der Landesbaucrdnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) vom 26.04.1994 (GVOBI, M-V 1994 S. 518) wint nach Beschlußfassigne der Gemeindevertretung Bölkow vom 21.42.55 und mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Volhabenund Erschließungsplan Nr. 1 "Feuerverzinkerei Meyer" für das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles ßölkow, westlich der Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

1.) Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gerneinde vertretung vom 02.05.94 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.05.94. bis zum 25.05.94 erfolgt.

Gemeinde Bölkow, den 4.42.95

2.) Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.1 3auGB

Gemeinde Bölkow, den 4.12 95

3.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemeinde Bölkow, den 4.42.95

4.) Die Gemeindevertretung hat am 12.10.95den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Bölkow, den 4. 12. 35 - Der Bürgern eister -5.) Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Te d (Teil

B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.44.95 bis zum 19:11.35 während folgender Zeiten Hungsbeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 2 Abs.3 und § 19 Abs.1 EauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedormann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.19.95. bis zum 32.49.35. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Bölkow, den 4. 12.95

6.) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger iffentlicher Belange am Angebruft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

- Der Bürgerm ister -

Gemeinde Bölkow, den 22.42 35

RECHTSGRUNDLAGE

7.) Der katastermäßige Bestand am .....sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung-werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3920 vorliegt

Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 24.42.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde, gebildigt

9.) Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

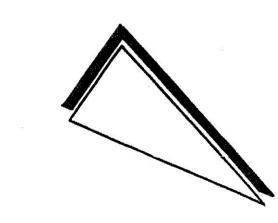
Gemeinde Bölkow, den 02.04.96 - Der Bürgermeister

10.) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ...... Az.: .... bestätigt.

- Der Bürgermeister -

11.) Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Keil A), dem Text (Teil B)

12.) Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 2000. bis zum 3.1.6.1.96 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 in Verbindung mit §7 des Mannamegestzes zum BauGB(BauGB MannahmeG) Lund weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 der Kommunatverfassung Mecklenburg-Vorpommem (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBI. M-V S. 249) hingewiesen



**GEWERBEGEBIET** MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO GRUNDFLÄCHEN ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZEN BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE ABWEICHENDE BAUWIEISE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN TRASSENBEGRENZUNGSLINIE **EIN- UND AUSFAHRT** FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB Zweckbestimmung **HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB **ENERGIEVERSORGUNGSLEITUNG** (20 KV)

OBERIRDISCH ZUKUNFTIG FORTFALLEND

GRÜNFLÄCHE PRIVAT **PARKANLAGE** WASSERFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB WASSERFLÄCHEN

REGENRÜCKHALTEBECKEN MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, **ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** 

VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG

§ 9 Abs.1 Nr.20

ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG, INNERHALB DES BAUGEBIETES (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB) UMGRENZUNG DER FLÄCHEN,

DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 25a

ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZUNGEN - BÄUME

**ERHALTUNG - BÄUMÉ** 

RECHTSGRUNDLAGE

PLANZEICHEN DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER **VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN** KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

3-9

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN **FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG** HÖHENLINIEN VORHANDENE BÖSCHUNG SICHTDREIECKE

# SATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW

ÜBER DEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1 "FEUERVERZINKEREI MEYER"

GEMARKUNG GROSS BÖLKOW, FLUR 1, FLURSTÜCKE 2/3a und 4/2

