Planzeichnung (Teil A)

Satzung der

Stadt Laage

Bebauungsplan Nr. 1
Gewerbegebiet Kronskamp

M. 1:1000

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246a (1) Satz 1 Nr. 3 BauGB
in Verbindung mit § 8 (4) BauzVO, gemäß § 30 BauGB vom 08. Dez. 1986.

mit örtlichen Bauvorschriften

Straßenquerschnitte

Gemarkung Groß Lantow
Flur 1

Gemarkung Kronskamp
Flur 1

Gemarkung Striesdorf
Flur 1

Wald

Eisenbahn

Planstraße A

Planstraße B

Planstr. C

Gemeindestraße

Fläche für Versorgungsanlagen

Hotel

Feldbergerstr.

Neustrelitzer

Soll

Ist

Beton

Asphalt

Pflaster

Böschung

Graben

Weg

Hecke

Baum

Mast

Kabelmast

Kabelverteiler

Trafo

Schacht

Gully

Leitungsrecht

Vg

RRB

Feuchtbiotop (Senke)

Bushalte-stelle

Bushalte-stelle

Bushalte-stelle

Bushalte-stelle

GE		Q6
II		GH:14m
	a	
TF: 2,4,5,6,8,11		
BB:1		

GE		Q6
II		GH:10m
	a	
TF: 1,2,4,5,6,8,11		
BB:1		

GE		Q6
II		GH:10m
	a	
TF: 2,4,5,6,8,11		
BB:1		

MI		Q6
(II)		II
	a	GH:8m
TF: 3,5,6,8,11		
BB:1		

GE		Q6
II		GH:10m
	a	
TF: 1,2,4,5,6,8,11		
BB:1		

GE		Q6
II		GH:14m
	a	
TF: 2,4,5,6,8,11		
BB:1		

GE		Q6
II		GH:10m
	a	
TF: 2,4,5,6,8,11		
BB:1		

Q6		II
	o	
TF: 5,6,8		
BB:1		

TF:1 TF:2 TF:3 TF:4 TF:5 TF:6 TF:7 TF:8 TF:9 TF:10 TF:11 TF:12 TF:13 TF:14

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3)
- GE — Gewerbegebiete (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)
- GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. (1,0) — Geschoßflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. GH. 10,00 — Gebäudehöhe als Höchstgrenze (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise nur bis 50 m
- a — Abweichende Bauweise (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- VG — Verkehrsgrün
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Elektrizität 110 kV oberirdisch
- Kabeltrasse unterirdisch

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- RRB — Naturnahe Grünanlage / Standort für Regenwasserrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- z.B. A — Teilbereiche (gem. textl. Festsetzung Nr. 12)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9)

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 14)
- Sichtdreiecke (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- z.B. TF.1 — Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1
- z.B. ÖB:1 — Siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Höhenlinien mit Höhenangabe

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
2. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grünordnungsplan.
3. Die Geländeoberkante wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.
4. Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei der Erdarbeiten entdeckt werden, sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale).
5. Sämtliche Vorhaben, Baumaßnahmen und Grünanpflanzungen entlang der 20-kV-Erdkabel und unter bzw. in der Nähe der 110 kV-Freileitung müssen in Absprache mit dem Energieversorger WEMAG erfolgen. Entsprechende Vorschriften, z.B. DIN 0210, DIN 1998, VDE 0210/12.85 sind einzuhalten. Im Bereich der Kabeltrasse muß vor Baubeginn eine genaue örtliche Einweisung der Erdkabel durch die WEMAG erfolgen.

Text (Teil B) – Textliche Festsetzungen

1. **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)**
In den "Eingeschränkten Gewerbegebieten GEe" sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. **Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**
Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können produktionsbezogene Einrichtungen in Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben zugelassen werden.

3. **Mischgebiete (gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9, BauNVO)**
Im Mischgebiet mit Nutzungen gem. § 6 Abs. 2, Ziff. 2 BauNVO nur mit folgender Einschränkung zulässig: Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soferm sie in direktem Zusammenhang mit Produktion oder Dienstleistung stehen. Betriebsgrundstücke sind nur bis zu einer maximalen Betriebsfläche/Anzahl von 50 Betten zulässig.

4. **Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Einhaltung des nach Landesrecht zu einzelnen Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig.

5. **Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Der laut § 19 Abs. 4 BauNVO resultierende mögliebest der GRZ von 0,8 ist auf jeden Fall einzuhalten. Überschreitungen in genehmigungsfreien Ausmaß sind unzulässig.

6. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze bzw. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Einfahrtsbereiche.

7. **Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind überflieb 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtbehinderender bzw. sichtbehinderender Nutzung freizuhalten.

8. **Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 LBauO M-V)**
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gebäude.

In den Bereichen, in denen die Höhendifferenz zwischen dem talseitigen Schnittpunkt von Gebäudeaußenkonstruktion Dachfläche und der Oberkante der Erschließungsstraße ein Maß von 1,00 m überstegt, ist diese Differenz zur Staffelung der Dächer auf die maximal zulässige Gebäudehöhe hinzuzurechnen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts (z.B. Schornsteine, Kaminen) sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

9. **Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Auf der gekennzeichneten Fläche mit der symbolhafte Vegetationsbestand von Bäumen und Sträuchern ist erhalten und weiterzuentwickeln. Vorhandene Einzelgehölze sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

10. **Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Auf der gekennzeichneten Fläche mit der symbolhafte Vegetationsbestand von Bäumen und Sträuchern ist erhalten und weiterzuentwickeln. Vorhandene Einzelgehölze sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Eingeschränkten Gewerbegebieten, in den Gewerbegebieten, im Mischgebiet und in den Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Auf der gekennzeichneten und mit entsprechenden standortgerechten Baum- und Strauchgemischen vorläufig zu bepflanzen.

Der Baumanteil ist zu 2/3 zu bemessen, daß je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Die Baum- und Strauchpflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Bei allen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gilt: Bäume müssen einen Mindestabstandvorg von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, aufweisen. Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein sowie eine Höhe von 60 - 100 cm aufweisen. Es wird auf den parallel zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan verwiesen.

12. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünanlagen" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

A Anlage vorläufiger Gehölzbereiche aus standortgerechten heimischen Baum-, Gehölz- und Straucharten. Im Randbereich sind Vor- und Rückpflanzungen vorzusehen, in den Kernbereichen sind mindestens 10 Sträucher (Stammumfang 16/18) anzupflanzen. Flächen der Gehölzpflanzung sind aus Straucharten herzustellen. Den Gehölzbereichen sind Kraut-saumzone in der Breite von 3 - 5 m vorzulagern. Die durch natürliche Sukzession des Standortes zu entwickeln und sind gehölzfrei gehalten werden sollen.

B Anlage vorläufiger Gehölzbereiche mit standortgerechten heimischen Baum-, Gehölz- und Straucharten auf 70 % der Teilfläche. In den Randbereichen sind Vor- und Rückpflanzungen vorzusehen, in den Kernbereichen sind mindestens 10 Sträucher (Stammumfang 16/18) anzupflanzen. Auf den verbleibenden Flächen ist die Entwicklung krautiger Vegetation durch Sukzession vorzusehen, welche durch extensive Mahd oder Beweidung zur Offenhaltungsvegetation weiterzuentwickeln ist.

C Auf 30 % der Teilfläche ist die Anlage vorläufiger Gehölzbereiche durch standortgerechte heimische Baum-, Gehölz- und Straucharten vorzusehen. In den Randbereichen sind Vor- und Rückpflanzungen vorzusehen, in den Kernbereichen sind mindestens 5 Solitärbäume (Stammumfang 16/18) anzupflanzen. Durch die Gehölzflächen soll eine lockere Rahmung des Gebietes erfolgen.

Auf 40 % der Teilfläche ist die Entwicklung krautiger Vegetation durch natürliche Sukzession vorzusehen. Die Weiterentwicklung dieses Teilbereiches zur Wiesenvegetation hat über eine Extensive Mahd oder Beweidung zu erfolgen.

Die Anlage von Wasserflächen mit Dauerwasserstand und periodisch verfallten Flachwasserbereichen ist auf 30 % der Teilfläche zulässig. Die Entwicklung der Wasserflächen ist durch die Anlage durch lockere Gehölzpflanzungen standortgerechte heimischer Arten zu lenken. Die Nutzung der Wasserflächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ist unter Beachtung technischer Sicherheitsbestimmungen zur Aufrechterhaltung des unbeeinträchtigten Boden- und Oberflächenwasserhaushaltes zulässig.

D Anlage eines 5 m breiten gewässerbegleitenden Gehölzsaumes aus standortgerechten heimischen Baum- und Gehölzarten auf der gesamten Gewässerlänge. Die verbleibenden Flächen sind durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Weiterentwicklung dieses Teilbereiches zur Wiesenvegetation hat über eine extensive Mahd oder Beweidung zu erfolgen.

Die Anlage einer Wasserfläche im Sukzessionsbereich ist unter Gewährleistung eines Dauerwasserstandes sowie fischer Uferbereiche möglich. Die Nutzung der Wasserfläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ist unter Beachtung technischer Sicherheitsbestimmungen zur Aufrechterhaltung des unbeeinträchtigten Boden- und Oberflächenwasserhaushaltes zulässig.

E Vorläufige Entwicklung von krautiger Vegetation durch natürliche Sukzession des Standortes. Der Vegetationsbestand ist durch extensive Mahd oder Beweidung als Wiesenfläche zu unterhalten.

Bei allen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gilt: Bäume müssen, wenn nicht anders angegeben, einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, aufweisen. Sträucher müssen zweimal verpflanzt sein sowie eine Höhe von 60 - 100 cm aufweisen. Es wird auf den parallel zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan verwiesen.

Die Anlage von Wegen zur Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken bzw. sonstiger Entwässerungssysteme ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Die Errichtung und Ausbauung von Trafostationen ist in den öffentlichen Grünflächen essentiell zulässig.

13. **Baumanpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Entlang der Planstraßen sind in einem Abstand von mindestens 20 m Straßenbäume mit einem Mindestabstammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Die Grundstückseinfahrten ist innerhalb der Pflanzabstandsbäume von 20 m zu variieren.

14. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die Stadt hat das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten. Auf den Leitungsrassen können zur Aufnahme von auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers naturnahe Gräben angelegt werden.

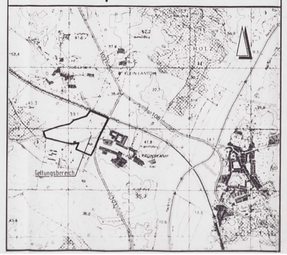
Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 86 der Bauordnung für die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.07.1990.

1. Werbeanlagen sind die sinnlichen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schilder, die hinweisen auf gewerbliche Betriebe kennzeichnen, wenn sie z. B. vor Gewerbegebieten auf einer Tafel zusammengefaßt sind. (Hinweisschilder).

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Schilder, die hinweisen auf gewerbliche Betriebe kennzeichnen, wenn sie z. B. vor Gewerbegebieten auf einer Tafel zusammengefaßt sind. (Hinweisschilder).

Übersichtsplan M. 1: 25 000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 16.12.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Kronskamp" für das Gebiet zwischen der B 103, der Eisenbahntrasse Rostock-Neubrandenburg, der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt und dem Ziegelsee Laage , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Laage, den 30.01.1999

Siegel

Stadtvertretervorsteher/ Bürgermeister

Stadtvertretervorsteher/ Gemeindevertretervorsteher

Verfahrensvermerke

Die Stadtvertretervertretersammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 16.12.1997 / 08.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel

Bürgermeister

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

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Die höhere Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.07.98 / 01.07.99 durchgeführt wurden: / Auf Beschluß der Stadtvertretervertretersammlung / Gemeindevertretung vom 16.12.98 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der höheren Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 20.01.99 / wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt ein Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die vermessungstechnischen Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt/ Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin den 12.02.1999

Katasteramt Kataster - u. Vermessungsamt
PGeoStore GmbH & Co. KG
Franz - Post - Ring 2a / 19246 Zarrentin / Tel. 038851 / 46-0
18273 Güstrow (Siegel)

Entwurf und Vorhabensbeschreibung &

den

Gefertigt:

Projektleitung: Dipl.-Ing. Axel A. Schmidt

Technische Mitarbeit: Ch. Heldberg

THALEN
INGENIEURE + ARCHITEKTEN + CONSTRUKTEURS

Die Stadtvertretervertretersammlung / Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 23.01.1997 / 08.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.05.99 bis 17.06.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Die Stadtvertretervertretersammlung / Gemeindevertretung der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 15.06.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Stadtvertretervorsteher/ Gemeindevertretervorsteher

Die Genehmigung dieser Satzung wurde am 20.07.1999 für höheren Verwaltungsbehörde vom 20.07.1999 / mit Nebenbestimmungen und Hinweisen / erteilt.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretervertretersammlung / Gemeindevertretung vom 08.11.1999 erfüllt. Der Hinweis wird beachtet. Eine weitere Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.07.1999 ist nicht erforderlich.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 22.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Laage den 30.01.1999

Siegel

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

den

Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

den

Bürgermeister

Satzung der

Stadt Laage

Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Kronskamp
mit örtlichen Bauvorschriften

B 392

Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 (1) Satz 1 Nr. 3 BauGB
in Verbindung mit § 8 (4) BauzVO, gemäß § 30 BauGB vom 08. Dez. 1986

Stand: 07.11.98