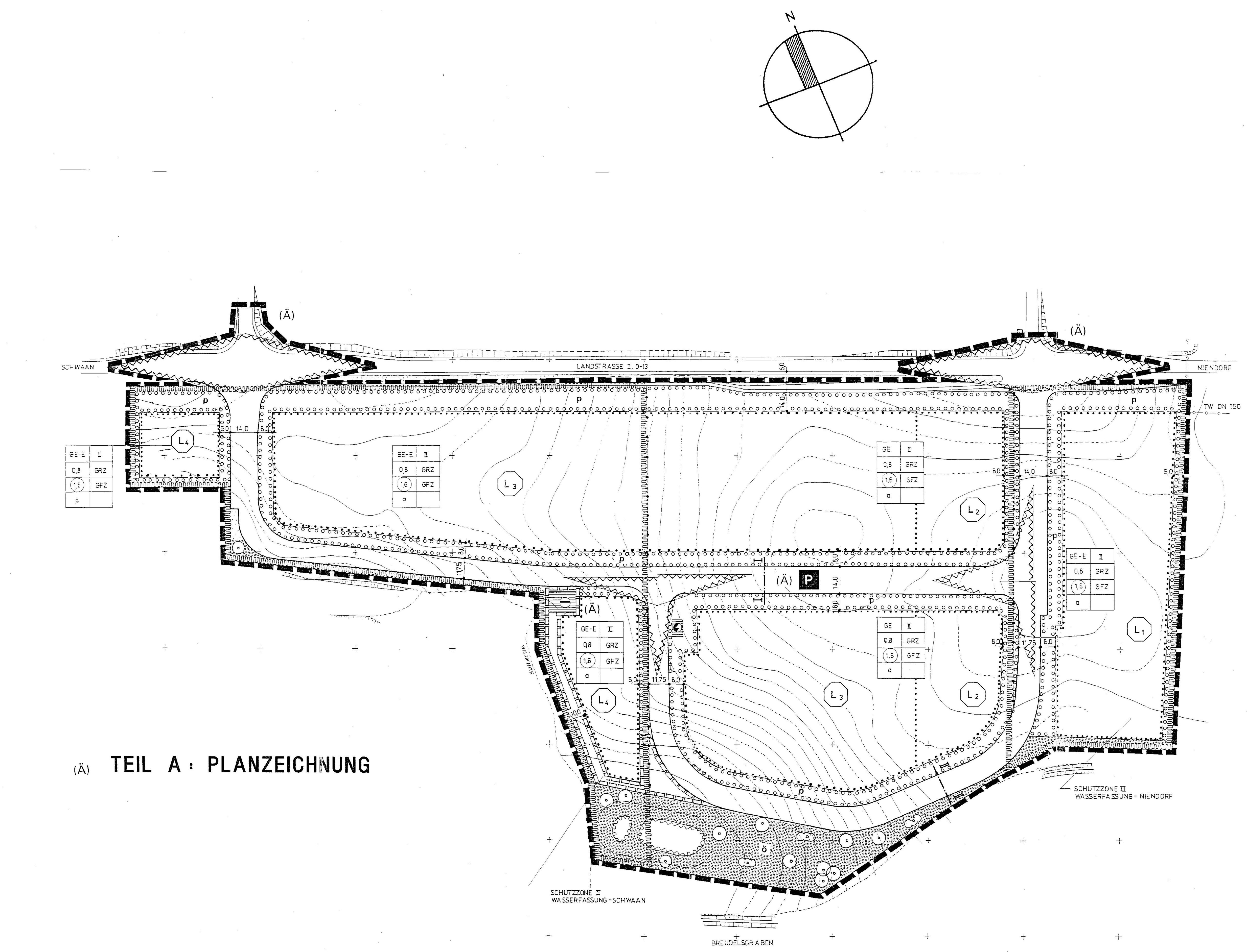
(Ä) SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEWERBEGEBIET SCHWAAN - OST

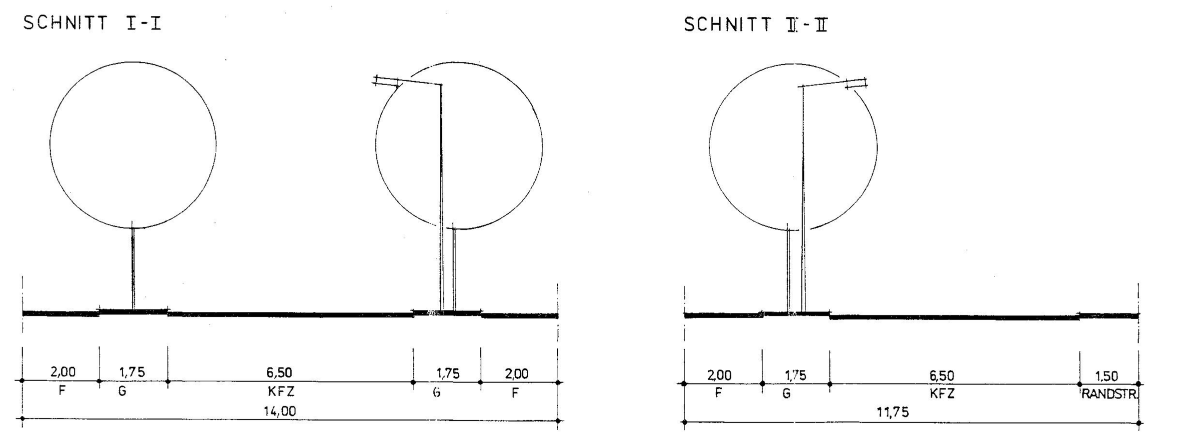
(Ä) Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGL I S. 253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGL I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929) wird mit der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.7.92 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 1 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB I S. 123), geändert durch die Anlage 1 Kap. XIV Abschn. II Nr.: 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzblattes vom 23. September 1990 (BGB II S. 885 1124).



(Ä) TEIL A : PLANZEICHNUNG

(Ä) STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSZ PLANZEICHEIHENVERORDNUNG 1990 PLANZV 90)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 - 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauGB
GE-E	eingeschränkte Gewerbegebiete	
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 17 BauNVO
(1,6)	Geschoßflächenzahl - GFZ -	
0,8	Grundflächenzahl - GRZ -	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
TH MAX-7,2 m	Traufhöhe als Höchstgrenze über der Strassenfläche	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
(Ä) P	öffentliches Parken in einer Fahrtrichtung auf der Fahrbahn	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABFALLBESEITIGUNG:	§ 5 Abs. 2 und 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen: ELEKTRIZITÄT	
(Ä)	Schmutzwassersammelschacht (später Schmutzwasserpumpenstation)	
(Ä)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Stadtverwaltung Schwaan zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	unterirdisch vorhandene Leitungen (TW DN 150)	
	GRÜNFLÄCHEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
(Ä) ö	Öffentliche Grünflächen	
(Ä) p	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und	
	Sträuchern	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Regen-Rückhalte-Becken	
	SONSTIGE PLANZEICHEN:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzzone III Wasserfassung	
	Sichtdreieck	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
30,00	Vorhandene Höhen nach HN	
(Ä) (L1)	Flächen unterschiedlicher Begrenzungswerte der Lärmemission siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.6	

ALLE MIT DEM INDEX (Ä) = ÄNDERUNG VERSEHENEN ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN WURDEN GEMÄSZ MASZGABE BZW. AUFLAGE AUS DER GENEHMIGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN VOM 29.10.1992 AZ. II 670 - 512.118-02.01.35 GEÄNDERT

(Ä*) VOM 06.04.1994 AZ.II 670-512.113 GEÄNDERT

WIENDORF 1.11.1995 ~~GRIEBERT~~
BÜRGERMEISTER

ÜBERARBEITET 25.05.1993 10.06.1994

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE- UND HAFENBAU ROSTOCK MBH 20.02.1992

INROS

(Ä) TEIL B : TEXT

1. GEWERBEGEBIET: § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen (auch verfahrenstechnisch bedingte Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben, Gerüchen und Aerosolen).

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen (außer Schutzzonen III, Wasserfassung)
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) im Bereich der Schutzzone III der Wasserfassungen sind keine Betriebe anzusiedeln, in denen mit Wasserschadstoffen, Giften der Abt. I und II gearbeitet wird und wo Schwermetalle im Abwasser anfallen.

Ausnahmsweise werden zugelassen: § 1 Abs. 7 Ziffer 3 BauGB

1.3 Den Betrieben zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 und einer Geschoßflächenzahl von 0,2 des jeweiligen Grundstücks.

1.4 Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Gewerbegebietes beziehen, werden allgemein als Ausnahme zugelassen.

1.5 Nicht zulässig: Vergnügungsstätten

(Ä) 1.6 Maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel sind möglichst zu unterschreiten

Fläche	tags	nachts
z.B. (L1)	dB (A)/m²	
L1	55	40
L2	60	45
L3	65	50
(Ä*) L4	65	55

(Ä*) Lärmquellen sind derart auf den Grundstücken anzuordnen, daß an der Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude, die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zulässigen Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

2. NEBENANLAGEN: § 14 BauNVO

Zulässig sind:

Anlagen im Sinne des Absatzes 2

Nicht zulässig:

Anlagen der Kleintierhaltung

4. BAUWEISE § 22 Abs. 4 Nr. 10 BauNVO

4.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m allgemein zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(Ä) 4.2 Zulässige Dachneigungen 5° bis 30°

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

(Ä) 5.2 Innerhalb des 20,0 m Freihaltebereiches an der LIO-13 können:
- Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden
- keine Grundstückszufahrten angelegt werden.

(Ä) 6. ANPFLANZGEBOTE § 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 1 Nr. 25, Abs. 6 BauGB

6.1 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über Begrünung und Bepflanzung vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind in die Freiflächengestaltungspläne zu übernehmen.

6.2 Die optimale Durchgrünung der privaten sowie der öffentlichen Grünflächen kann nur durch eine Gesamtgestaltung der Freianlagen erreicht werden.

6.3 Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und strauchartige Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in ihrer Art entsprechend zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Bäume in versiegelten Flächen sind in offene Vegetationsflächen von mind. 12m² zu pflanzen.

6.4 Bäume im öffentlichen Straßenraum müssen eine Mindestgröße von 20-25 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden, Kronenbreite 200 - 300 cm, Höhe 500 - 700 cm aus extra weitem Stand aufweisen.
Die Größe der Solitärbäume und Gruppenpflanzungen
Heister
(2x verpflanzt, Höhe = 125-150),
Stammbüsche
(2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, Höhe = 250 - 300 cm),
Hochstämme
(3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Höhe = 400 - 500 cm)

6.5 Die Anpflanzungen von strauchartigen Gehölzen im Straßenraum sollte zu 70% mit immergrünen Gehölzen (Pflanzenhöhe 50 - 100 cm) erfolgen. Besonders im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen sind Pflanzenarten zu wählen, deren Wuchshöhe von 50 cm nicht überschritten wird.

6.6 Entsprechend den Regelprofilen der Straßen ist das Straßenbegleitgrün in Abstimmung mit den Übergängen und Zufahrten sowie evtl. Schaufensterflächen als öffentliches Grün anzulegen.

6.7 Entlang der öffentlichen Straßen wird ein Anpflanzungsgebot von folgenden Baumarten festgelegt:

Spitzahorn = ACER PLATANOIDES
Bergahorn = ACER PSEUDOPLATANUS
Eberesche = SORBUS AUCU PARIA
Winterlinde = TILIA CORDATA
Esche = FRAXINUS EXCELSIOR

6.8 Für Solitär- und Gruppenpflanzungen ist ein Anpflanzungsgebot von folgenden Baumarten festgelegt:

Birke = BELTULA PENDULA
Stieleiche = QUERCUS ROBUR
Silberweid = SALIX ALBA
Erle = ALNUS GLUTINOSA
Eberesche = SORBUS AUCUPARIA
Esche = FRAXINUS EXCELSIOR
Kastanie = AESCULUS HIPPOCASTANUM

6.9 Bei den Vegetationsflächen auf den privaten Gundstücken ist das Verhältnis der Rasenflächen zu den Gehölzflächen von 70% zu 30% einzuhalten.

6.10 Die Gehölzpflanzungen sind als Gruppen- und Schutzpflanzungen in einer Pflanzdichte von 0,5 - 3 Stck./m² mit standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen je nach Geltungsbereich bzw. gestalterischer Wertigkeit zu pflanzen.

(Ä) 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung innerhalb der Grundstücksgrenze und im Bereich der Einfahrten in das Gewerbegebiet (letzteres nur in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Schwaan) bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gehweg, F = 6,0 m² max. 2 je Nutzer zulässig.

Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad befestigter Flächen ist auf max. 0,80% der Baugrundstücke zu beschränken.

7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind kombinierte Fuß- und Radwege in durchlässiger Bauweise (Pflaster) vorzusehen.

7.2 Im Gewerbegebiet sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen folgende Einfriedungen, auch in Kombinationen zulässig:
- Zäune bis zu einer Höhe von 2 m,
- lebende, freiwachsende Hecken.
Entlang der übrigen Grenzen sind genannte Einfriedungen ebenfalls zulässig. Es gilt das festgesetzte Pflanzengebot.

7.3 Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sicht- und Staubschutz und einer zusätzlichen Bepflanzung zu umgeben.

HINWEISE

(Ä) 1. Fassaden von mehr als 15 m Länge ohne Öffnungen z. B. Türen, Tore, Fenster sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden).
Beispielliste für Pflanzenarten ohne Rankhilfe:
Efeu = HEDERA HELIX
Wilder Wein = PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA "VEITCHII"
mit Rankhilfe:
Knöterich = POLYGONUM AUBERTII
Wilder Baumwein = PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA
Waldrebe = CLEMATIS VITALBA

2. Das Regenrückhaltebecken (gleichzeitig Feuerlöschteich) ist als Lebensraum für Wasserinsekten und Amphibien zu planen und sollte in seiner Gewässerrandzone langgezogen und abwechslungsreich gestaltet sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.02.1992...... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.02.1992. bis zum 28.02.1992. erfolgt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

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

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.02.1992.. ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.04.1992... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.04.1992 bis zum 15.05.1992 während folgender Zeit (8:00-12:30 - 16:30) 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, in der Zeit vom 2.04.1992. bis zum 15.05.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

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

Bestätigter Flurkartenauszug s. Akte Pkt. 1.11
Wiendorf Stempel des KV-Amtes Im Auftrag .... Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.07.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) 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 Zeit (..........) 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, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiendorf (Siegelabdruck) Griebert Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.07.1992. von der Gemeindeverwaltung Wiendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.07.1992. gebilligt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.10.1992... Az: II 670-512.118-02.01.35 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

12. Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.1993.. erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.04.1994... Az.: II 670.512.113-02.01.35(1) -02.01.27(1) bestätigt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

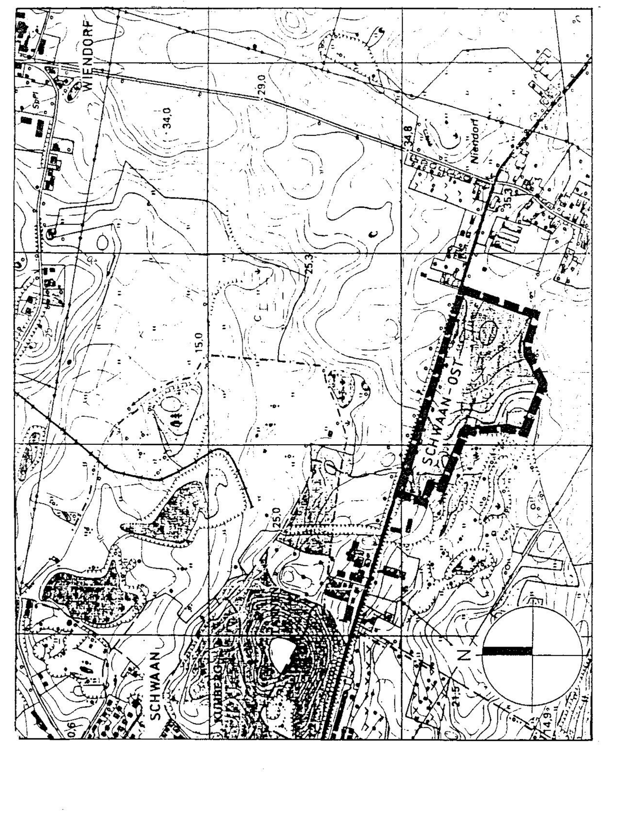
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

1.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 6.11.1995.. bis zum 29.11.1995... 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, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..24.11.1995... in Kraft getreten.

30.11.1995
Wiendorf (Siegelabdruck) ~~Griebert~~ Bürgermeister

(Ä) ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



GEMEINDE WIENDORF

KREIS BÜTZOW
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

SCHWAAN - OST

BEBAUUNGSPLAN NR.: 1
GEWERBEGEBIET

WIENDORF, GRIEBERT
BÜRGERMEISTER