

Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet I"

SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEWERBEGEBIET I
SÜDWESTLICH DER LANDESSTRAßE 13 UND ÖSTLICH DES KIESWEGES

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253) 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 Einigungsungsvertrages 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 § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25. 01. 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das "Gewerbegebiet I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Legende:

- Schicht rund
 - ⊙ Laubbau aufpassen
 - Zaun
 - - o - Marke
 - Katastergrenze mit Grenzpunkt
- Alle Angaben sind bis zur Übernahme durch das Katasteramt vorläufig gemacht. Angaben.
- Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brekenfelder
SPRINGERSTRASSE 10/11 TEL. VERMESSUNGSEINHEITEN
2150 Rostock 1, August-Bebel-Str. 101 Tel. 3148 Fax 31145
- BV WOHN- UND GEWERBEGEBIET ZIESENDORF
Lage- und Höhenplan / Katastergrenzen
- | | | |
|------------------|------------------|---------------------|
| Maßstab 1:1000 | Auftrag Nr. 4/93 | Beauftragter: Bc |
| Lageplanung: STN | gezeichnet: L/S | geprüft: Bc |
| Höhenbezugs NN | geplant: 17/93 | AUSGABE: 19.11.1993 |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1981 vom 30. Juli 1981)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990

- Gemischte Bauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- MD Dortgebiete (§ 5 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete, eingeschränkte Nutzung (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Oberkante
 - Bauweise, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- private Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - S Schutzgrün
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Alleen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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 unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- § 9 Abs. 5 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
 - Schutzzone III
 - vorhandene Höhe nach HN
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene Hochbauliche Anlage
 - Sichtdreieck
 - Nummer des Baugebietes
 - künftig entfallende Flurstücksgrenze

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 (5 BauNVO)

1. In den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 (MD) ist die Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2. Im Baugebiet 4 (GE) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche 50 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 14 (2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4. In den Baugebieten 1 bis 3 ist als Grundflächenzahl die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO zulässig. (§ 16 (2) BauNVO)
5. Für bauliche Anlagen und Teile von ihnen kann in den Baugebieten 4 und 5 eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe aus technischen Gründen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung unbeeinträchtigt bleiben.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächenanstellungsplan mit genauen Angaben über die Bepflanzung, die Art der Befestigung der Zufahrten und Stellflächen und die Art der Nutzung der übrigen Freiflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind in die Freiflächenanstellungspläne zu übernehmen.
7. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen herzustellen.
8. Die im Teil A als Grünflächen festgesetzten Bereiche mit Ausnahme der Sukzessionsflächen sind gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen (Pflanzenliste des GGP) innerhalb der Sichtrecksfläche darf die Pflanzung eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
9. Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen, für jede angelegte 400 m² dieser Flächen ist mind. 1 heimischer Laubbau in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen; vorhandener Bestand ist anzurechnen.
10. In den Baugebieten ist entlang der nicht angebauten Grundstücksflächen eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten anzulegen und zu unterhalten.
11. Sofern die Grundstücke entlang der privaten Grünflächen abgegrenzt werden, sind die Zäune mindestens in 3 m Entfernung von der Außengrenze zu errichten.
12. Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Lauben u.ä. nicht zulässig.
13. Soll eine stärkere bauliche Nutzung als 0,8 erfolgen (§ 19 (4) BauNVO), so ist das Grünflächendefizit in gleichem Maße über Dachbegrünung auszugleichen.
14. Stellplätze sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonrasensteine o.ä.).
15. Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbau in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.
16. Dachwasser sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
17. Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen.
18. In den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

Sonstige Festsetzungen

19. In der Grünfläche (Nord) mit der Festsetzung für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen vorzusehen, die zusätzlich zur Lärmabsorption durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um mindestens 2 dB(A) bewirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
20. In der Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Baugebiet 4 ist zusätzlich zur Lärmabsorption durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um 6 dB(A) zu gewährleisten. Innerhalb der bezeichneten Fläche dürfen Öffnungen von Produktionsräumen nicht in westliche Richtung weisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
21. Alle Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante Gelände zum Vermessungzeitpunkt.

Hinweise:

22. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodenkulturpflege zu benachrichtigen.
23. Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) sowie die "Trinkwasserschutzverordnung" vom 27.03.1980.

Geändert und ergänzt durch Beschluß der Gemeindevertretung Nr. 3-1/93 vom 25.01.93
Ziesendorf, 25.01.93
Kremplin
Bürgermeister



Planverfasser: APR
Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner: SRI, 038125-14-14

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. 01. 91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.02.91 bis zum 08.03.91 erfolgt.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

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

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 01. und am 20. 01. 1992 durchgeführt worden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. 02. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 03. 02. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die Begründung bestimmt.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05. 02. 1992 bis zum 06. 03. 1992 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20. 01. 1992 bis zum 10. 02. 1992 im Zusammenhang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 08. 02. 1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelanprüche können nicht abgeleitet werden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. 03. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung 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 16. 06. 92 bis zum 03. 07. 92 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. 02. 1992 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. 01. 1993 bestätigt.

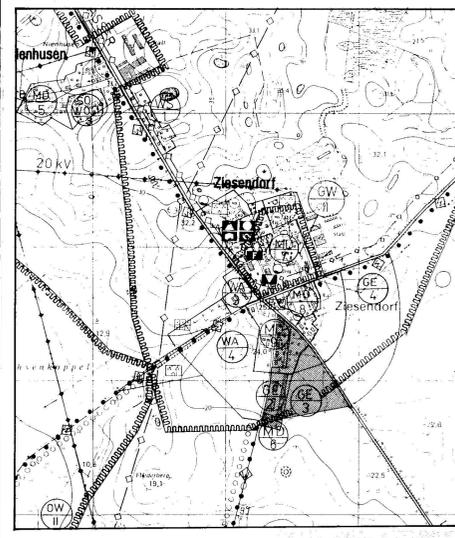
Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

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

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 25. 02. 92 bis zum 08. 02. 1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§§ 24, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24. 02. 1992 in Kraft getreten.

Ziesendorf, 24. 02. 92
Kremplin
Bürgermeister



SATZUNG
der Gemeinde
Ziesendorf
Kreis Rostock - Land
Land Mecklenburg - Vorpommern

über den
Bebauungsplan Nr. 2
"Gewerbegebiet I"
südwestlich der Landesstraße 13 und östlich des Kiesweges

Ziesendorf, 24.02.92
Kremplin
Bürgermeister