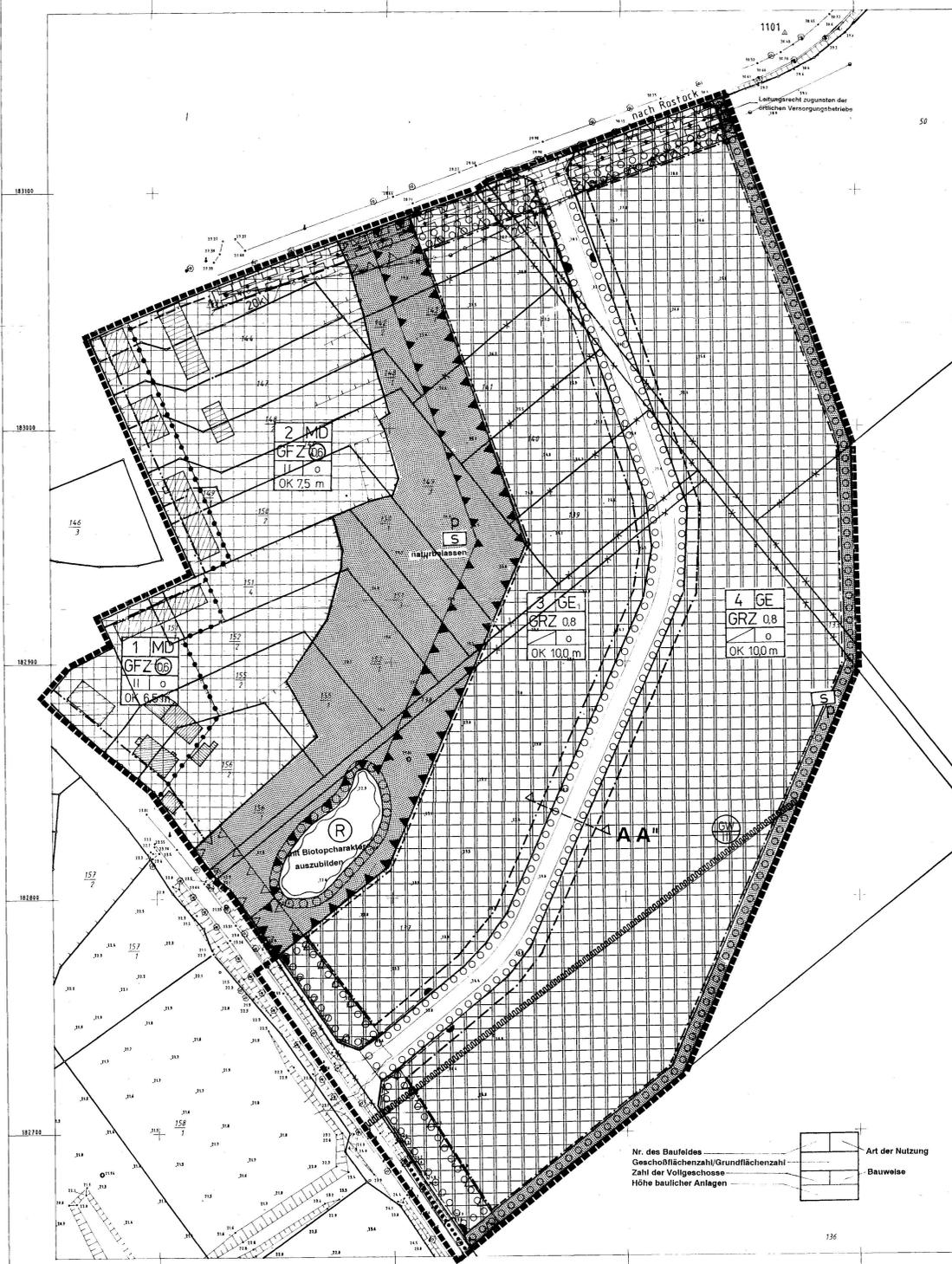


Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet II"

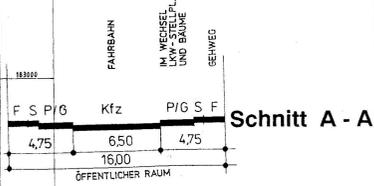
SATZUNG DER GEMEINDE ZIESENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS "GEWERBEGEBIET II"
nördlich der Landesstraße 13 und südlich der Landesstraße 15.

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 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. 229) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das "Gewerbegebiet II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

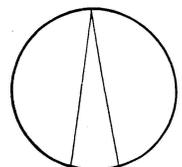
TEIL A: PLANZEICHNUNG



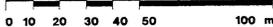
Straßenprofil



Schnitt A - A



Maßstab 1 : 1000



Legende

- Schutzrand
- Leitlinie aufgraben
- Zehn
- Reize
- Katastergrenze mit Grenzpunkt

Nr. des Baufeldes
Geschoßflächenzahl/Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen

Art der Nutzung
Bauweise

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brekenfelder
UNDUNGSBEREICH VERMESSUNGS-GENÜRE
1588 Rostock 1, August-Bebel-Straße 101, Tel. 3349, Fax 33383

BV WOHN- UND GEWERBEGEBIET ZIESENDORF
Lage- und Höhenplan / Katastergrenzen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenerverordnung 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. 01. 1990)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete eingeschränkte Nutzung (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

OK Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSLINIEN (§ 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)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (hier: 20 kV)

oberirdisch, fortfallend (hier: 20 kV)

GRÜNPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

S Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

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

Mi 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. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Schutzzone III

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

3 Nummer des Baugebietes

knifrig; entfallende Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgabenteil aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. 03. 1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsfeldern vom 03. 04. 1991, bis zum 28. 04. 1991 erfolgt.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman 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. 3 BauZVO beteiligt worden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18. 01. und am 20. 01. 1992 durchgeführt worden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

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

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

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

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

6. Die Entwürfe 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 05. 03. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 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 20. 01. 1992 bis zum 10. 02. 1992 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur ganz erfolgt, die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. 03. 92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... bestätigt.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Einverständnis des Landes-Mecklenburg-Vorpommern vom ... bis zum ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßig beschlossenen Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes-Mecklenburg-Vorpommern vom ... bestätigt.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

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

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman 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 ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. Der Aushang ist auf die Geltungsdauer der Bekanntmachung sowie auf die Verfalls- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einmündungsgeschäften (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Ziesendorf, 13. 04. 92 (Siegelabdruck) Krepman Bürgermeister

15. In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen vorzusehen, die zusätzlich zur Lärmschutz durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um mindestens 3 dB(A) bewirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung, innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig. Für alle Unternehmen und Einrichtungen in den Baugebieten 3 und 4 ist eine gemeinsame Informations- und Orientierungstafel an einem Ort außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Grenzen zulässig. (§ 83 BauO)

17. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante Gelände zum Vermessungszeitpunkt.

18. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Fundstelle zu sichern und das Landessamt für Bodenkundliche Untersuchungen zu benachrichtigen.

19. Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) sowie die "Trinkwasserschutzverordnung Warnow" vom 27. 03. 1980.

20. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsbild beizufügen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Planverfasser: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 051415-91-1-a-d

TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Im Baugebiet Nr. 2 (MD) ist die Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Im Baugebiet Nr. 3 (GE₁) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission je m² Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 50 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 Ausnahmen zugelassen werden. (§ 14 (2) BauNVO)

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

4. In den Baugebieten 2 und 3 ist als Grundflächenzahl die Obergrenze gemäß § 17 (2) BauNVO zulässig. (§ 16 (2) BauNVO)

5. Für bauliche Anlagen und Teile von ihnen kann in den Baugebieten Nr. 3 und 4 (GE) eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe aus technischen Gründen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung unberührt bleiben.

Grünordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Die mit Anpflanzgebot festgesetzte Schutzfläche ist dreireihig, schachbrettartig versetzt, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern als Unterholz zu bepflanzen.

7. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Flächen an den Landesstraßen 13 und 15 sind an den den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten mit einer Hecke (Mindesthöhe 1,00m) zu bepflanzen.

8. Die Schutzfläche zwischen den Baugebieten Nr. 2 und 3 ist naturbelassen zu gestalten.

9. Die mit Anpflanzgebot festgesetzte Schutzfläche ist dreireihig, schachbrettartig versetzt mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern als Unterholz zu bepflanzen.

10. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Flächen an den Landesstraßen 13 und 15 sind an den den öffentlichen Flächen zugewandten Seiten mit einer Hecke (Mindesthöhe 1,00m) zu bepflanzen.

11. Die Schutzfläche zwischen den Baugebieten Nr. 2 und 3 ist naturbelassen zu gestalten.

12. Das Regenrückhaltebecken ist so anzulegen, das die Entwicklung eines Biotopcharakters gefördert wird (Begrünung, Böschungserosion). Um die Wasserfläche herum wird ein Anpflanzgebot für heimische Laubgehölze festgesetzt.

13. Im Straßenraum (s. Straßenprofil A-A) ist im Wechsel mit Lkw-Stellplätzen und in Abstimmung mit den Grundstücksfahrten beidseitig im Abstand von max. 22,00m jeweils ein Solitär-Anpflanzgebot -Stammumfang mindestens 18 cm- anzupflanzen. Die Sicherheitsstreifen zwischen Gehweg und Lkw-Stellplätzen sind mit Sträuchern -Wuchshöhe max. 70,00 cm- zu bepflanzen.

14. Auf Stellflächen für Kfz ist nach jedem 5. Stellplatz mindestens ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise:

15. In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen vorzusehen, die zusätzlich zur Lärmschutz durch die Atmosphäre und die Geländeoberfläche eine Pegelminderung um mindestens 3 dB(A) bewirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung, innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig. Für alle Unternehmen und Einrichtungen in den Baugebieten 3 und 4 ist eine gemeinsame Informations- und Orientierungstafel an einem Ort außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Grenzen zulässig. (§ 83 BauO)

17. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante Gelände zum Vermessungszeitpunkt.

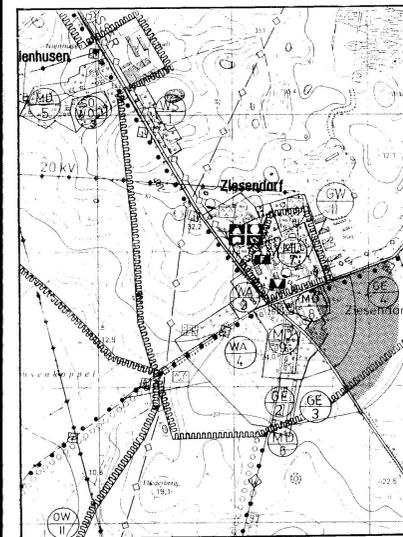
18. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Fundstelle zu sichern und das Landessamt für Bodenkundliche Untersuchungen zu benachrichtigen.

19. Einzuhalten ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) sowie die "Trinkwasserschutzverordnung Warnow" vom 27. 03. 1980.

20. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsbild beizufügen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Planverfasser: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 051415-91-1-a-d



SATZUNG

der Gemeinde
Ziesendorf
Kreis Rostock - Land
Land Mecklenburg - Vorpommern

über den
Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbegebiet II"
nördlich der Landesstraße 13
und südlich der Landesstraße 15

Ziesendorf, 23. 03. 92
Krepman
Bürgermeister