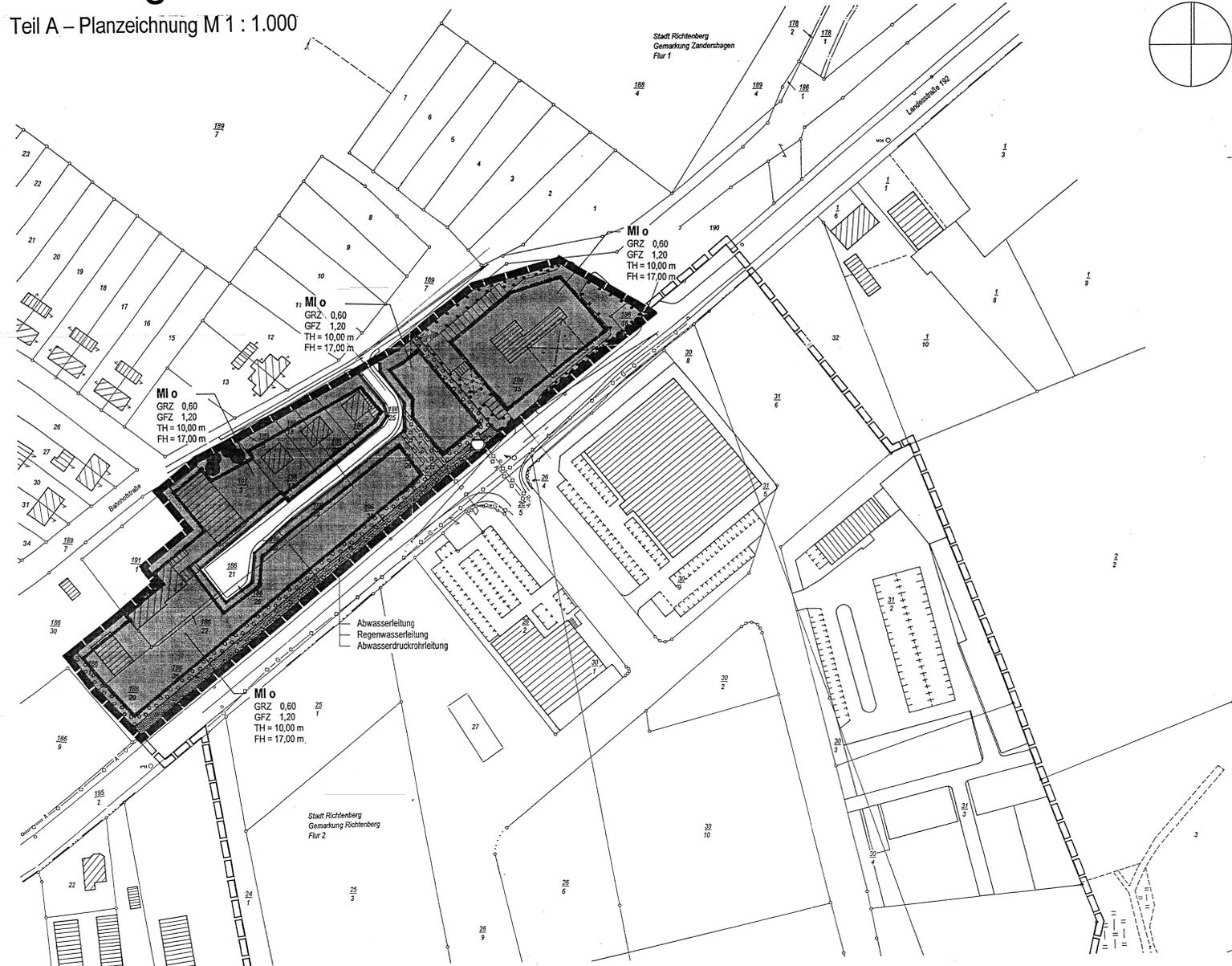


# Satzung der Stadt Richtenberg über den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung (Gewerbegebiet Richtenberg)

Teil A – Planzeichnung M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
TH Traufhöhe als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 u. 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
— Baugrenzen

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

□ öffentliche Straßenverkehrsfläche  
— Straßenbegrenzungslinie  
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

○ Pumpwerk

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

○-○-○ unterirdische Abwasserleitung  
○-B-○-○ unterirdische Regenwasserleitung  
○-G-○-○ unterirdische Gasversorgungsleitung

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

■ öffentliche Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

● Erhalten von Bäumen  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

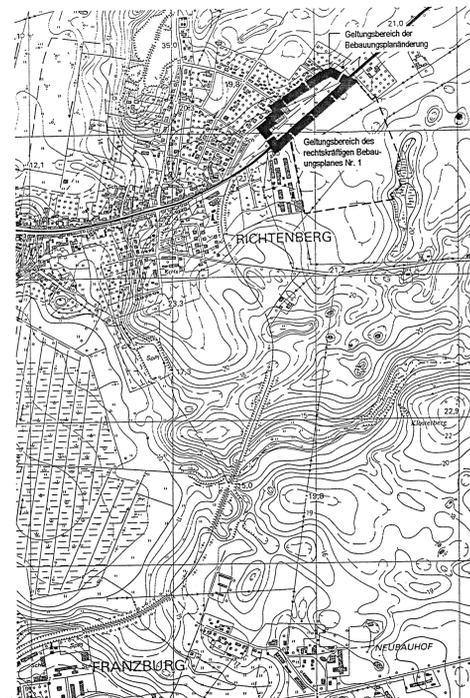
**Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1  
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

▨ vorhandene bauliche Anlagen  
▨ vorhandene Überdachung  
▨ vorhandene Stellplätze  
— vorhandene Grundstücksgrenzen  
188 30 Flurstücksnummern  
- - - Flurgrenze

## Übersichtsplan M 1:10.000



planung: blank/stralsund  
architektur stadtplanung landschaftliche verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GbB  
Dipl. Ing. Olaf Blank Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch  
Ossenerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbalanzgesetzes vom 22.04.1993.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)**

(1) In den festgesetzten Mischgebieten sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. Innenstadtrelevante Sortimente gem. Einzelhandelsverkaufs des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 04.07.1995 (VIII 410 505 3-4, AmtsBl. M-V 1995 S. 614) sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)**

(1) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe TH und Firsthöhe FH) gilt die Oberkante des dazugehörigen Gehweges der Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädekante.

(2) Geringfügige technologisch oder produktionsbedingte Abweichungen von der festgesetzten maximalen Traufhöhe der baulichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen von bis zu einem Meter auf maximal 10 m Länge über die Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

(1) Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

(2) Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig.

(3) Die Stellplätze sind grundsätzlich den Zufahrten zuzuordnen.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Sichtflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen und Wege sind freizuhalten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 BauGB)**

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa canina*, *Rosa rugosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), 2 x verschult, 60 - 100 cm hoch, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz durch einheimische Gehölze im Verhältnis 1 zu 2 zu leisten, die dauerhaft zu erhalten sind:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*), Kiefer (*Pinus sylvestris*). Die als Ersatz vorgesehenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3 x verschult anzupflanzen, die Sträucher in einer Höhe von 60 - 100 cm, 2 x verschult.

(3) Die öffentliche Grünfläche ist als Wildwiese zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsrassen mit 15 % einheimischem Wildkräutanteil anzusehen. Der Einsatz von künstlichem oder chemischem Dünger sowie von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(4) Die Pkw-Stellplätze sowie ihre Zufahrten und die Gehwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Decke, Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfuge) zu befestigen.

(5) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und nach Möglichkeit auf dem Gelände wiederzuverwenden.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH Stralsund, Bauhofstraße 5 in 18439 Stralsund, und der HGW HansaGas GmbH, Jägerstr. 2 in 18246 Bützow, zur Sicherung der bestehenden Abwasser- und Regenwasserleitung sowie der bestehenden Gasversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf einer Breite von insgesamt neun Metern zu gewähren.

**8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauM-V)**

(1) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Betriebstore und Pflörtneranlagen sind zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als spiegelerleuchtete Schilder sind unzulässig.

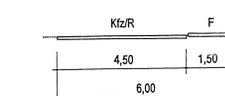
## Nachrichtliche Übernahmen

Aus der Nähe des Geltungsbereiches sind Bodenkennwerte bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## Straßenquerschnitt (Darstellung ohne Normcharakter)



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 05. Mai 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Richtenberg vom 13.07.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung für das Gewerbegebiet Richtenberg nordwestlich der Landesstraße 192 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, umfassen der Flurstücke 186/11, 186/15, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 186/20, 186/21, 186/22, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/28, 186/29, 186/34 und 186/35 sowie teilweise das Flurstück 191/1 der Flur 1 der Gemarkung Zandershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 05.05.1998 bis zum 29.06.1998 erfolgt.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung angelegte Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 246 a Abs. 2 BauGB ist am durchgeführt worden.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am 26.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.1998 bis zum 26.06.1998 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr; Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr im Amt Franzburg-Richtenberg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom 08.05.1998 bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand an Gebäuden wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 7.500 vorliegt. Beanstandungen können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgt separat.

Hansstadt Stralsund, den 02.03.1998 Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.07.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 13.07.1998 gebilligt.

Richtenberg, den 14.07.1998 Kerber, Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom 26.08.2001 Az: 47.01.1 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Richtenberg, den 13.11.2001 Wegner, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Stadtvertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.08.2001 Az: bestätigt.

Richtenberg, den Kerber, Bürgermeisterin

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

Richtenberg, den 13.11.2001 Wegner, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 durch Aushang vom 06.12.2001 bis zum 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 Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.11.2001 im Kraft getreten.

Richtenberg, den 06.12.2001 Wegner, Bürgermeister

\* ist durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 12/01 des Amtes Franzburg-Richtenberg ortsüblich bekanntgemacht worden.

13.07.1998

## Satzung der Stadt Richtenberg über den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung

für das Gewerbegebiet Richtenberg nordwestlich der Landesstraße 192 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1, umfassen die Flurstücke 186/11, 186/15, 186/16, 186/17, 186/18, 186/19, 186/20, 186/21, 186/22, 186/23, 186/24, 186/25, 186/26, 186/28, 186/29, 186/34 und 186/35 sowie teilweise das Flurstück 191/1 der Flur 1 der Gemarkung Zandershagen.