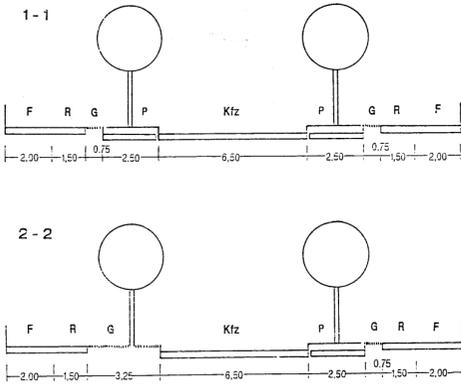
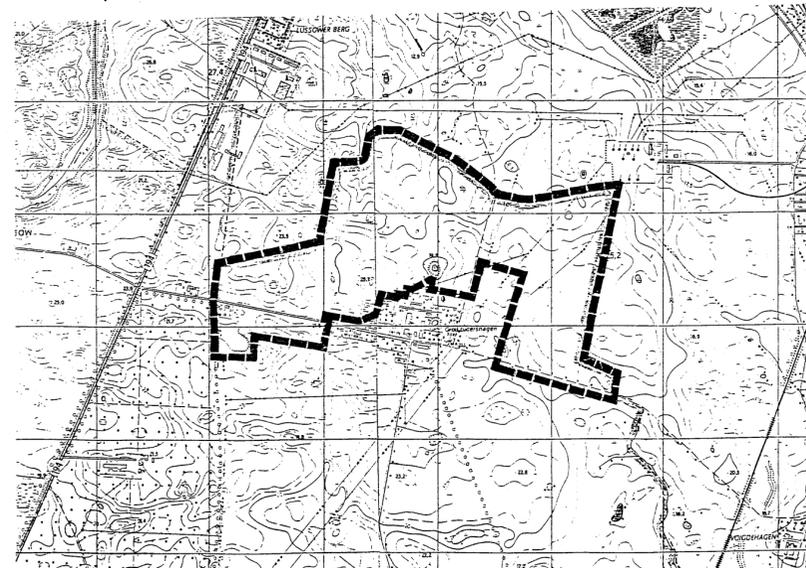


Straßenquerschnitte



Übersichtsplan M 1:20 000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - M** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 - GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet Baumarkt (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - GH Gebäudehöhe über Erschließungsstraße als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 - a offene Bauweise
 - o abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlage
 - Hauptwanderweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Hauptstromleitung

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 - öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)**
 - Teich
 - Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
 - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - künftig fortfallend
 - Flurstücksnummer
 - Böschungen
 - Höhenlinien

Planungsgruppe Blanck Architektur Stadtplanung Landschaftsplanung Verkehrswesen
Jundriesing 24 18437 Strausund Tel. (03831) 265222 Fax. (03831) 265223
Breite Straße 20 23566 Wismer Tel. (03841) 611837 Fax. (03841) 611833

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trassenbereich des Wasserleitungsnetzes und ist vor Verengungen zu schützen. Zuwendungen sind nach dem Wasserrecht zu bewilligen.

Teil B-Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1.8.9, 11 BauNVO)**
- (1) In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe, die den Abstandsclassen I bis VI gemäß Abstandsmaß des Landes Nordhessen-Westfalen zugeordnet werden) sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Gewerbegebiet 2 sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe, die den Abstandsclassen I bis V gemäß Abstandsmaß des Landes Nordhessen-Westfalen zugeordnet werden) nicht zulässig.
- (3) In dem festgesetzten Gewerbegebiet 3 sind Erzeugerbetriebe nur zulässig, wenn die Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen.
- (4) In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind großflächige Verkaufsstellen mit Lagerflächen zulässig.
- (5) In dem festgesetzten Sondergebiet Baumarkt sind ein Baumarkt und ein Baustoffhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 7000 qm Geschosfläche zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**
- (1) In dem festgesetzten Industriegebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen mit zu rechnen.
- (2) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch einzelne, betrieblich notwendige Aufbauten um max. 50 v.H. überschritten werden.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- (1) In dem festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. In übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- (1) Auf den Flächen innerhalb einer Breite von jeweils 50 m rechts und links der Achse der oberirdischen Hauptverkehrsflächen ist das Errichten von Bauwerken aller Art, das Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern etc., das Lagern von Materialien, das Ausladen und Füllen von Bäumen, das Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln sowie Erdarbeiten nur in Abstimmung mit dem Eigentümer der jeweiligen Leitung zulässig.
- 5. Anzahl der Grundstückflächen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- (1) Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausnahmeweise dürfen zwei Zufahrten oder breitere Querschnitte angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies nachweislich erfordert.
- (2) Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen die zwischen Fahrbahn und Grundstückflächen betrieblichen Parkstreifen, Grünflächen und Geh-/Radwege für Zufahrten gemäß 5 (1) unterbrochen werden.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- (1) Die anzuliegenden Grünflächen sind zu bewirtschaften. Grünflächen sind neu einmal jährlich (im August) zu mähen, dabei sind entlang der Feldgehölzgruppen jeweils 6 m breite Streifen abweichend nur alle vier Jahre zu mähen, um die Entwicklung von Hochstauden und Säuglingssträuchern zu begünstigen. Anfallendes Müllgut ist zu entfernen.
- (2) Das anzuliegende Regenrückhaltebecken ist mit fachgerechten Böschungen natürlich zu gestalten.

- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- (1) Auf den festgesetzten Flächen an den Erschließungsstraßen sind jeweils abschnittsweise einjährig, Wintergrün (Ilex cordata), Stieleichen (Quercus robur), Rotkastanien (Castanea hippocastanum), nur bei Grünflächen ohne Parkstreifen) oder Bergahorn (acer pseudoplatanus) mit einem Stammumfang von 8 bis 20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zwischen den Baumstandorten befindlichen Grünstreifen sind mit Hundrose (rosa canina) oder Aplerose (rosa rugosa) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die festgesetzten Grünflächen ohne weitere Pflanzgebote gemäß 7 (3) sind mit einer Wässersicherung einzusähen.
- (3) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Feldgehölze mit folgenden Pflanzmaterial anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (acer campestre), Hartriegel (Cornus kolkubus), Vogelbeere (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Ilex (Ilex aquifolium), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Platane (Platanus sp.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus). Flächen mit Pflanzgebote können für Gießstraßen unterbrochen werden.
- (4) An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer 5,0 m breite Vorgartenbänke anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die nur durch die notwendigen Zufahrten unterbrochen dürfen. Diese Flächen sind vollständig zu bepflanzen, dabei sind mindestens 50 v.H. einheimische Sträucher gemäß 7 (3) zu verwenden.
- (5) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer 2 m breite Streifen abweichend der Grundstücksgrenze anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 2 m breite Grünstreifen sind mit Pflanzmaterial gemäß 7 (3) zu bepflanzen.
- (6) Je 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ist durch den jeweiligen Eigentümer ein großkroniger Laubbaum gemäß 7 (1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Falls der Betriebsablauf dem nicht entgegensteht, sind die Anpflanzungen auf der betreffenden Fläche selbst vorzunehmen.
- (7) Wandflächen mit einem Fensteranteil unter 50 v.H. sind mit einer flächigen Begrünung aus Kletterpflanzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Wilder Wein (Parthenocissus), Efeu (Hedera helix), Kletterrosen etc.
- 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- (1) Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrängung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 13 BauNVO)**
- (1) Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nur als in den festgesetzten Pflanzentypen angeordnete Drahtzaune in der jeweiligen Höhe der Bepflanzung zulässig.
- (2) Dächer sind nach oder flächengleich (max. Neigung 25 Grad) auszuführen. Einzelne Aufbauten oder Erker sind auch mit steilerer Neigung zulässig, in den M- und GE-Geleiten sind darüber hinaus auch Sattler-, Krüppelwalm- oder Walmächer bis 50 Grad Neigung zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Zur besseren Orientierung können an den Straßenecken bzw. Einmündungen gemeinsame Schilder einheitlicher Gestaltung angeordnet werden.

Satzung der Gemeinde Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen zwischen der Stadtgrenze Strausund, der Ortstraße Groß Lüdershagen und der Gemeindegrenze Lüssow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Absatz 1 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 865, 1922), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 23. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen zwischen der Stadtgrenze Strausund, der Ortstraße Groß Lüdershagen und der Gemeindegrenze Lüssow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.1991. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bis 28.02.1991 erfolgt.
- Wendorf, den 01.03.1991 Kreis/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 BauZVO beauftragt worden.
- Wendorf, den 24.10.1991 Kreis/Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.03.1991 durchgeführt worden.
- Wendorf, den 06.03.1991 Kreis/Bürgermeister
- Die von der Planung beruhen Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 01.08.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wendorf, den 05.08.1991 Kreis/Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.07.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Wendorf, den 18.07.1991 Kreis/Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung liegen in der Zeit vom 05.08.1991 bis zum 06.09.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.07.1991 bis 5.08.1991 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Wendorf, den 06.08.1991 Kreis/Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig betrachtet. Hinsichtlich der abgrenzten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte im Maßstab 1:2000 erfolgt.
- Strausund, den 11.09.1992 Leiter des Katastramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wendorf, den 05.11.1991 Kreis/Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.09.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.09.1992 gebilligt.
- Wendorf, den 17.09.1993 Kreis/Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.04.1993 geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Bekanntmachung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Wendorf, den 15.04.1993 Kreis/Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10.5.1993 Az. 11 000/93/31 (1) mit Hinweis erteilt.
- Wendorf, den 17.5.1993 Kreis/Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgelegt.
- Wendorf, den 17.05.1993 Kreis/Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Streit, 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 10.05.1993 bis zum 04.06.1993 durch Aushang örtlich 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 Folgebekanntmachungen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.05.1993 in Kraft getreten.
- Wendorf, den 07.06.1993 Kreis/Bürgermeister

*in der Satzung des Innenministers
dabei verbleibt.*