

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENDORF

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"ZIESEGRUND"

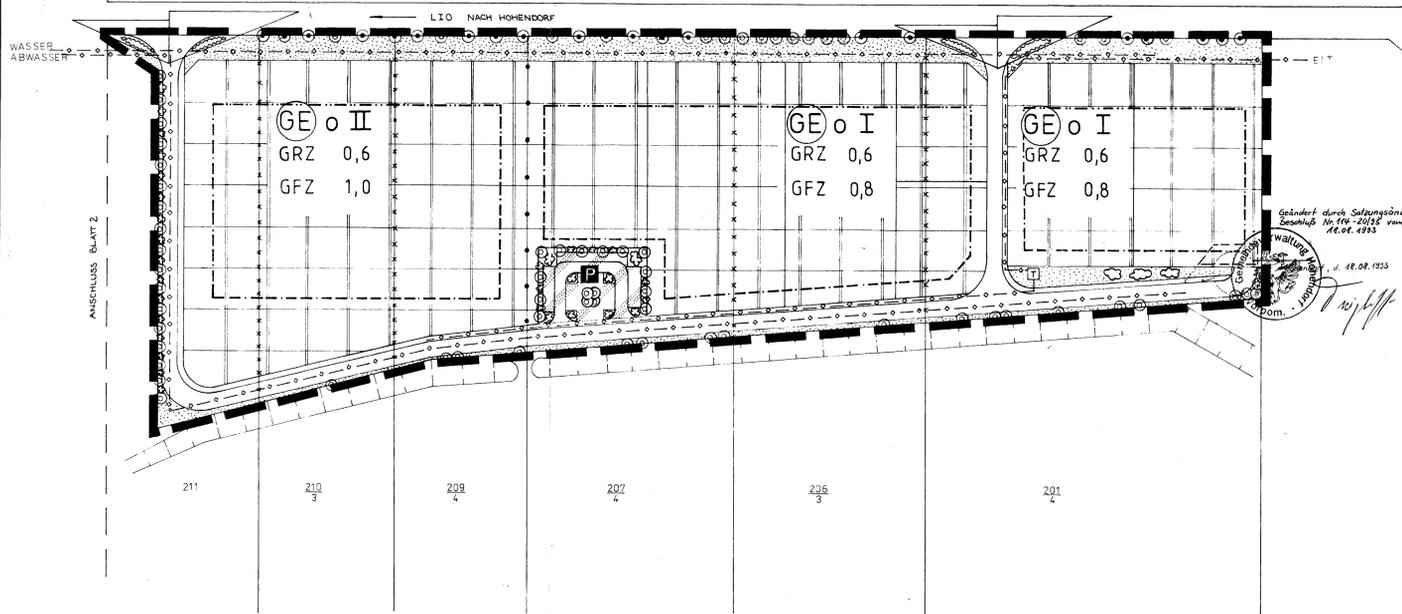
TEXT (TEIL B)

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHNERVORNUNG

RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "ZIESEGRUND" IST DAS BAUGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BUNDESGESETZBUCH I S. 225), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL XIV ABSCHNITT II NR. 1 DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31.08.1990 I.V.M. ARTIKEL I DES GESETZES VOM 23.09.1990 - BGBl. 1990 II S. 885, 1122) ES WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG HOHENDORF VOM 30.04.1992 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "ZIESEGRUND" IN HOHENDORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1:1000



- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB
IN GEBIETSBEREICH WIRD FESTGESETZT, DASS
- GEMÄSS § 1 (6) 2 BauNVO DIE AUSNAHME DES § 8 (3) 1 BauNVO ALLGEMEIN
- ZULÄSSIG IST
- DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN, SOWEIT SIE NICHT ALS LAGER- ODER
STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN, GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU
UNTERHALTEN SIND.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB
ÜBERSCHREITUNGEN DES IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN MASSES DER
BAULICHEN NUTZUNG SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 2.1 DACHFORM
FÜR DIE DACHFORM DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD ZWINGEND EIN SATTELDACH
MIT EINER NEIGUNG VON 30° - 60° VORGESCHRIEBEN.
- 2.2 DACHINDECKUNG
DIE DACHINDECKUNG MIT DACHZIEGELN IN ZIEGELROT ZU ERFOLGEN.
- 3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB
AUSSERHALB DER DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN SIND STELLPLÄTZE UND
LAGERFLÄCHEN NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- 3.2 SICHTDREIECK § 9 (1) 9 BauGB
IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN SICHTDREIECK SIND NEBEN-
ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN GEMÄSS § 14 (1) UND (2) BauNVO UNZULÄSSIG.
EINFRIEDUNGEN, HECKEN UND BÜSCHE DÜRFEN EINE HÖHE VON 70 CM NICHT
ÜBERSCHREITEN.
- 3.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB
DER IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTE BAUMBESTAND IST ZU ERHALTEN.
AUSGEWIESENE GRÜNFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN, MIT BÄUMEN UND
STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.
- 3.4 SCHALLSCHUTZ § 9 (5) BauGB
DIE GRENZWERTE FÜR LÄRMBELASTUNG IN GEBIETSBEREICHEN GEMÄSS
DIN 18005 BEI 65 dB(A) FÜR DEN TAG UND 50 dB(A) FÜR DIE NACHT DÜRFEN
NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 3.5 IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (5) BauGB
FÜR DAS GEBIETSBEREICH WIRD FESTGESETZT, DASS NUR SOLCHE BETRIEBE
ZULÄSSIG SIND, DAREN EMISSION WIE LUFTVERUNREINIGUNGEN, ERSCÜTT-
RUNGEN, LICHT, WÄRME, STRAHLEN U. Ä. ZU KEINER ERHEBLICHEN BELÄSTIGUNG
DER UMWELT FÜHREN.

- I. FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1 BauGB)
- SEWERBEGETRIEBET (§8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1 BauGB)
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§20 BauNVO)
- ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE;
HÖCHSTGRENZE (§18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9(1)2 BauGB)
- OFFENE BAUWEISE (§22(2) BauNVO)
- BAULINIE (§23(2) BauNVO)
- BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)



- VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN (§9(1)13 BauGB)
- UNTERIRDISCH, NAHER BEZEICHNET ELT GRÜN
WASSER BLAU
ABWASSER BRAUN
- GRÜNFLÄCHEN, MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG
DER LANDSCHAFT (§9(1)15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§9(1)25 b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§9(1)25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§9(1)25 a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
GRUNDSTÜCKSPÄCHEN, DIE VON JEDER
SICHTBEHINDERUNG ÜBER 70 CM VON DER
OBERKANTE FAHRBAH FREIZUHALTEN SIND (§9(1)10 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN
NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§16(4) BauNVO)
- MIT LEITUNGS- UND LEITUNGSSPECHTEN
BEZUGNEHMENDE FLÄCHEN (§9(1)21 BauGB)

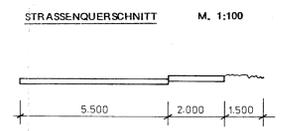
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

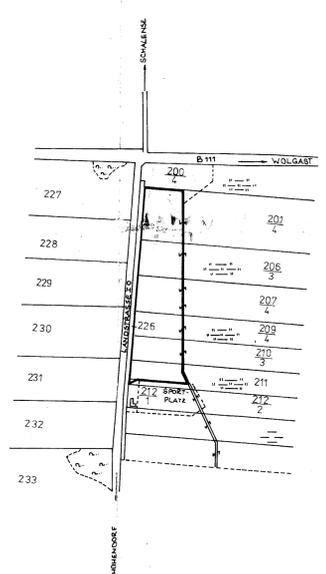
KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

SICHTDREIECK



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:4000



STANDORTANGABEN

LANDKREIS WOLGAST

GEMEINDE HOHENDORF

ORT HOHENDORF

GEMARKUNG PRITZLER

FLUR 2

FLURSTÜCKE 5 PLANZEICHNUNG

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG HOHENDORF VOM 14.03.1991.
DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUF-
STELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSGANG
AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 23.03.1991
BIS ZUM 26.04.1991 ERFOLGT.

DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND
AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT
(TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER
ZEIT VOM 02.03.1992 BIS ZUM 01.04.1992
WÄHREND FOLGENDER ZEITEN
MONTAGS - DONNERSTAGS VON 8.00 - 12.00 UHR
UND VON 13.00 - 16.00 UHR
UND FREITAGS
VON 8.00 - 12.00 UHR
NACH § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS,
DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUS-
LEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER
ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN,
VOM 18.02.1992 BIS ZUM 03.04.1992 DURCH AUS-
GANG ORTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

Der katastermäßige Bestand an 4.11.92 wird als richtig dargestellt.
beschrieben. Hinsichtlich der Lagerstätte Darstellung der Grenz-
punkte gilt der Vorbesitz, da eine Prüfung nur grob erfolgte,
da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast, 4.11.92

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER
PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT
(TEIL B), WURDE AM 30.04.1992 VON DER
GEMEINDEVERTRETUNG HOHENDORF ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG HOHENDORF VOM
30.04.1992 GEBILDET.

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND
DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER
HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 14.09.1992
AZ.: II 640a-512.113-01.11.10(2) - MIT NEBEN-
BESTIMMUNGEN UND HINWEISEN - ERTEILT.

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN
SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDE-
VERTRETUNG HOHENDORF VOM 30.04.1992/ERFÜLLT,
DIE HINWEISE SIND BEACHTET. 30.08.1993
DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN
VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 15.11.1993
AZ.: II 650a-542.413-01.11.10(2) BESTÄTIGT

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND
AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND
DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT
AUSGEFERTIGT.

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF
DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDER-
MANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN
INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN
DER ZEIT VOM 17.01.1994 - 28.02.1994 BIS ZUM
DURCH AUSGANG ORTSBLICH BEKANNTMACHT
WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE
GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRS-
UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER
ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN
(§ 215 Abs. 2 BauGB) UND WEITER AUF FÄLLIG-
KEIT UND ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGS-
ANSPRÜCHEN (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1
Nr. 9 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DIE SATZUNG IST AM 18.04.1992 IN KRAFT
GETRETEN.

HOHENDORF (MECKLENBURG/VORPOMMERN)
DEN 30.04.1992
DER BÜRGERMEISTER

HOHENDORF (MECKLENBURG/VORPOMMERN)
DEN 30.04.1992
DER BÜRGERMEISTER

WOLGAST (MECKLENBURG/VORPOMMERN)
DEN
STEMPEL DES KVG- AMTES

HOHENDORF (MECKLENBURG/VORPOMMERN)
DEN 30.04.1992
DER BÜRGERMEISTER

USEDOM
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Kornstraße 18 - D-22533 Trossenburg
Telefon: 04103/4911-100
- Niederlassung Hamburg -
Gartenstraße 1 - D-2000 Hamburg 90
Telefon 040-80711-80 - Fax 040-80711-44

BAUVORHABEN: GEBIET "ZIESEGRUND"

BAUHERR: GEMEINDEVERWALTUNG HOHENDORF

DARSTELLUNG: BEBAUUNGSPLAN

TAU- TAB	BLATTGR.	BAU-NR.	BLATT-NR.
1-1000	BEARB.	8.40.34	1
BAUHERR:	PLANUNG:		

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.2 für das Gewerbegebiet
"ZIESEGRUND" in Hohendorf

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.2 für das Gewerbegebiet "Ziesegrund" wurde aufgrund der §1,2 und 8ff. BauGB in der ab 1.Juli 1987 gültigen Fassung und aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hohendorf. Es wird im Norden von der L10 nach Hohendorf, im Osten durch die B111 in Richtung Wolgast, im Süden durch Grasland der Gemarkung Pritzler und im Westen durch den Sportplatz der Gemeinde Hohendorf begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf sind südlich der L10 nach Hohendorf zwischen der B111 und dem Sportplatz die Flurstücke 201/4, 206/3, 207/4, 209/4, 210/3 und 211 der Flur 2 der Gemarkung Pritzler bis zum Vorfluter als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Bebauungsplanausweisung

Das Bebauungsplangebiet ist als Gewerbegebiet geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Gebiet zu schaffen, in dem kurzfristig bauliche Veränderungen anstehen.

Es ist eine den Erfordernissen des Gewerbes angemessene ; unterschiedlich gestaltete Bebauung vorgesehen.

Deshalb wurde die Festsetzung gestalterischer Vorschriften weitestgehend großzügig gewählt.

Von den in der Gemeinde Hohendorf vorliegenden Ansiedlungsanträgen wurden vorwiegend produzierende Gewerbe gebilligt.,

Dazu gehören die Wolgaster Fischhandels- und Produktions-GmbH, die aus dem Stadtkern von Wolgast ausgelagert werden soll, eine Schmiede, eine Tischlerei und ein Sanitärhaus.

Entsprechend Ansiedlungskonzeption der Gewerbetreibenden werden ca. 100 Arbeitsplätze im Gewerbegebiet angesiedelt sein.

Unterstützt wird diese Maßnahme durch die Bewilligung von Fördermitteln für die Erschließung mit Bescheid Nr. 21130445 vom 23.10.1991 durch das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg/Vorpommern.

3.2 Grünplanung

Gemäß Ausweisung im Bebauungsplan soll der Baumbestand entlang der LIO weitestgehend erhalten werden.

Lediglich im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist die Abholzung von 3 Bäumen erforderlich. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung des Amtes für Naturschutz mit der Auflage zu Neuanpflanzungen liegt vor. Ersatzpflanzungen sind auf ca. 100m entlang der LIO ausgewiesen.

Die öffentlichen Flächen des Gewerbegebietes, die nicht für die Anlage von Straßen und Wegen vorgesehen sind, sollen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Entsprechend Bebauungsplan Text (Teil B) Pkt.1.0,1.Anstr. sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Grundstücke der Gewerbe, soweit sie nicht als Lager- und Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Schallschutz

Gemäß Bebauungsplan Text (Teil B) sind die Grenzwerte für Lärmbelästigung nach DIN 18005 einzuhalten.

Da lt. Entwurf zum Flächennutzungsplan keine Wohn- bzw. Mischgebiete als Nachbarbebauung vorgesehen sind, entfallen zusätzliche Forderungen.

3.4 Immisionsschutz

Die gesetzlich festgelegten Emissionsgrenzen sind durch die Gewerbetreibenden nicht zu überschreiten.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 42.000 m ²
Erschließungsflächen	rd. 2.100 m ²
Straßen und Wege	rd. 4.300 m ²
Parkflächen	rd. 1.000 m ²
Grünflächen	rd. 2.200 m ²
Nettobauland	rd. 34.500 m ²

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Norden begrenzende LIO soll der Erschließung des Gewerbegebietes dienen.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund ist die Zufahrt zum Gewerbegebiet an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen.

Die Abfahrt auf die LIO wurde in einer Entfernung von ca. 150m von der B111 festgelegt.

5.2 Ruhender Verkehr

Im Gewerbegebiet wurde eine öffentliche Parkfläche in einer Größenordnung von ca. 1.000 m² vorgesehen.

5.3 Fußgängerweg

Das Plangebiet wird über einen linksseitig straßenbegleitenden Fußweg erschlossen.

Die Anlage eines gesonderten Radweges wurde als nicht erforderlich erachtet.

6.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroerschließung erfolgen durch Anschluß an die zentralen Erschließungsleitungen im Ort.

Da von der versorgungsverpflichteten Firma für Gas keine verbindlichen Aussagen zu einem geplanten zentralen Anschluß vorgenommen werden konnten, ist eine separate Gasversorgung vorzusehen.

7.0 Kosten der Erschließung

nach Kostenschätzung:

Geländeregulierung	ca. 478.800,--
Wasserversorgung	ca. 302.100,--
Entwässerung	ca. 604.200,--
Elt.- Erschließung	ca. 113.000,--
Trafostation	ca. 69.000,--
Straßenbau	ca. 912.000,--
Begrünung	ca. 140.200,--
Gesamt:	ca. 2.619.300,--
davon Förderung:	ca. 1.833.510,--
davon Eigenmittel Gemeinde:	ca. 785.790,--

8.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde vorgenommen.

Hohendorf, den 28.02.1992

Gemeinde Hohendorf

Der Bürgermeister

