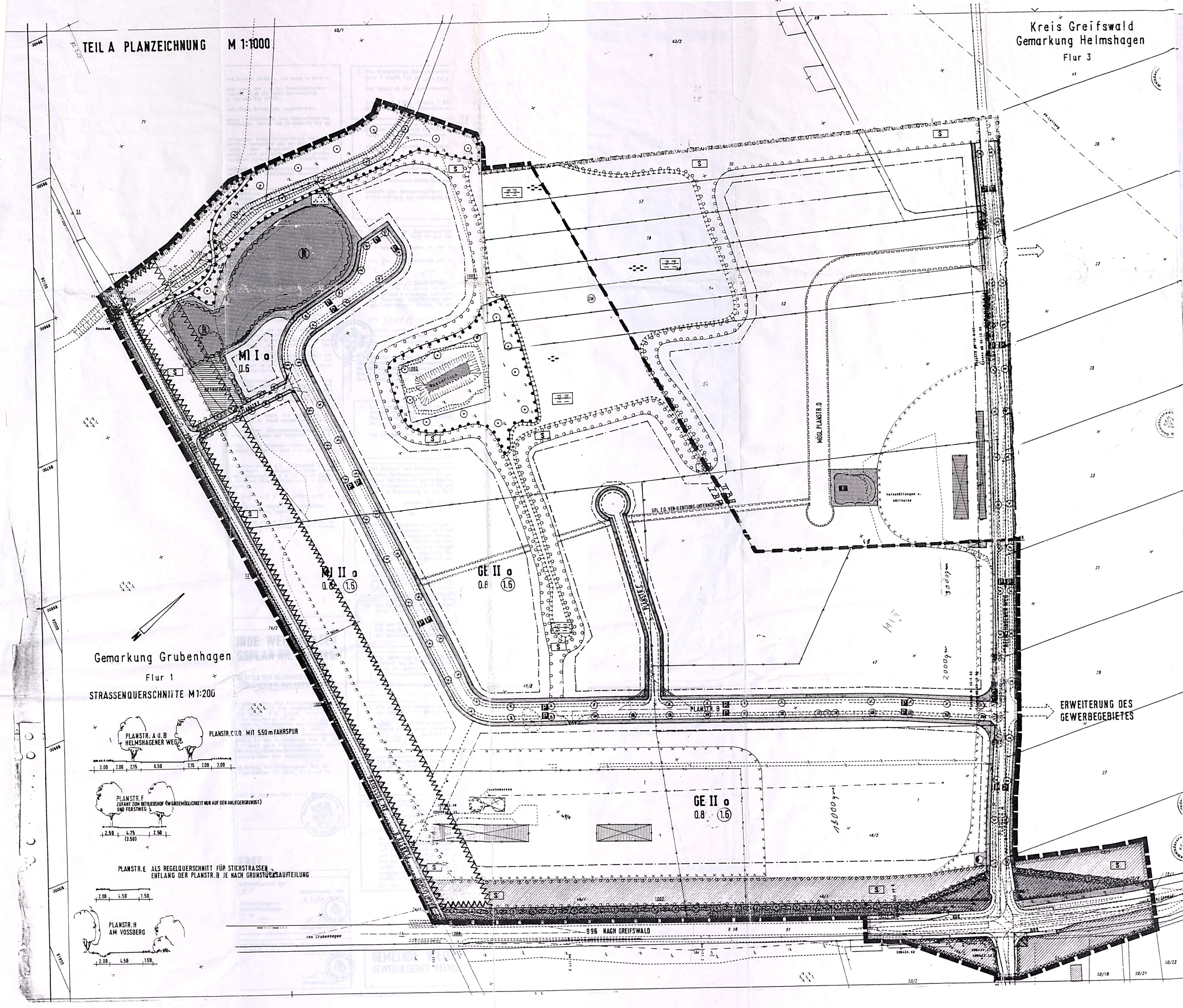
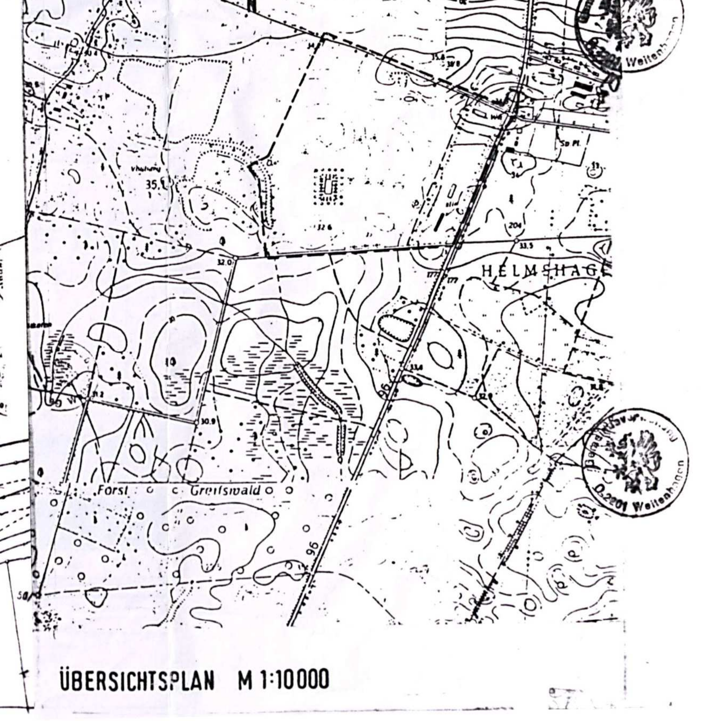


ZEICHENERKLÄRUNG
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 1990)
I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
1.6	Geschoßflächenzahl	§ 16 BauNVO
0.8	Grundflächenzahl	
GR=300m²	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkplätze	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Kläranlage (Vollbiologisch)	§ 9 (1) 14 BauGB
	Umspannstation	
	unterirdische Entsorgungsführung	§ 9 (1) 13 BauGB
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	vorh. Wallhecke / anzupflanzende Wallhecke	
	hier Begleitgrün für Regenwasserrückhaltebecken	
	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
R	Regenwasserrückhaltebecken und biologische Vollklärung / F FEUERLÖSCHTEICH	
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Feuchtbiotop	
	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten	§ 9 (1) 25 a BauGB
S	Sukzessionsflächen als Schutzzonen, die der natürlichen Entwicklung überlassen werden	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen f.d. Schutz und den Erhalt v. Bäumen vorh. Bäume / neu zu pflanzende Bäume	§ 9 (1) 25 b BauGB
	Sichtdreieck: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Abgenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauGB
GW	Trinkwasserschutzzone III	§ 9 (1) 16 u (6) Bau
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z.G. Ver- und Entsorgungsträgern	§ 9 (1) 21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN BELASTET SIND	§ 9 (5) 3 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Bedeutung
	Grundstücksgrenzen
	fortfallende Grundstucksgrenzen
	fortfallende Gebäude
	Aufschüttung



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

Teil B : Text

Allgemeine Festsetzungen

1.) Großflächige Handelseinrichtungen sind ausgeschlossen
2.) Baumarkt und Fliesengroßhandel sind ausnahmsweise zulässig
3.) Handel in Zusammenhang mit Betrieben sind nur als untergeordnete Einrichtungen zulässig
4.) Handel mit innenstadttypischen Nebensortimenten sind ausgeschlossen
5.) Fläche nach § 20 LWaldG MV (50m anbaufreie Fläche) ist nur als Lagerfläche von nichtbrennbaren Materialien zu nutzen.

TEIL B TEXT

1. In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Anlagen zulässig, von denen im Bereich des Gewerbegebietes
   a) Lärm nur in einer Lautstärke ausgehen kann, der - an der Grundstücksgrenze bemessen - tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreitet (Äquivalenter Dauerschallpegel gem. Vornorm DIN 18005),
   b) keine Erschütterung ausgehen kann,
   c) keine Emission von Gas, Dampf, Staub, Russ, Geruch usw. ausgehen kann.
2. In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
3. In den Bereichen der noch nicht festliegenden Grundstückszufahrten entfallen die anzupflanzenden Bäume, die öffentlichen Parkplätze und der Grünstreifen. Der öffentliche Grünstreifen neben dem Bürgersteig dient als Versorgungstrasse. Er darf weder überbaut noch mit tieferwurzelnden Büschen bepflanzt werden. Bäume sind im vorderen Parkplatzstreifen anzupflanzen: Beispiel Straße B
   Der Grünstreifen ist mit einer Glatthaferwiesen-Saatmischung anzusäen und durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes dauerhaft als Glatthaferwiese zu erhalten.
4. Im Gewerbe- und Mischgebiet sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen auf je 100 m² ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm - gemessen in 1 m Stammhöhe - zu pflanzen. Weiterhin ist entlang der Grundstücksgrenzen eine Feldhecke in mind. 3 m Breite anzupflanzen. Ersatzpflanzungen gleichen Umfanges innerhalb des Grundstückes sind möglich. Es sind nur heimische Sträucher und Bäume zu verwenden, wie z.B.
   Bäume: Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Robinie, Winterlinde, Vogelkirsche,
   Sträucher: Feldahorn, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundsrose, Hechtrose, Salweide, Küblerweide, Wildapfel, Traubenkirsche
   Pappeln werden als Pflanzung nach diesem Gebot nicht anerkannt.
5. Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet und Mischgebiet zulässig.
6. Belastete Böden gem. § 9 (5) 3 BauGB sind nach chemischer Analyse entsprechend der Eindringtiefe oder Verfüllung vor Baubeginn auszutauschen und zu entsorgen. Unbedenkliche Bauschuttablagerungen außerhalb bebauter Flächen sind ungestört zu belassen.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.
   7.1 Das im nordwestlichen Bereich des Geltungsgebietes vorhandene Feuchtbiotop mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet und dem künstlichen Wasserloch, wird unter Schutz gestellt:
   Die Flächen des Feuchtbiotops sind entsprechend des noch zu erarbeitenden Pflegekonzeptes zu mähen und von der Verbuschung freizuhalten.
   Die Fichtenaufforstung an dem Wasserloch ist nach dem Einschlag durch eine Anpflanzung einer feuchten Ausprägung der Gesellschaft der Edellaub-Mischwälder zu ersetzen.
   7.2 Der Feuerlöschteich ist als eine Wasserfläche mit geschwungener Uferlinie und Flachwasserbereichen zu gestalten. Die Uferbepflanzung hat als Initialpflanzung von Weiden- und Erlengruppen zu erfolgen. Auf dem Gelände sind darüber hinaus Pflanzen der unter 4. aufgeführten Arten zulässig.
   7.3 Das Absetzbecken sowie das Regenwasserrückhaltebecken sind unter Einbeziehung der technischen Notwendigkeiten mit einer geschwungenen Uferlinie und unterschiedlichen Wasserbereichen auszubilden. Das gereinigte Wasser wird durch einen offenen Graben, unterhalb der Straße, 'Am Voßberg' in den westlich angrenzenden Erlenbruch abgeführt. Für die Bepflanzung des Gebietes gilt 7.2 entsprechend.
8. Entlang des Vossberges, parallel zur B 96 sowie als Pufferzone zum Feuchtbiotop wird eine Fläche nach § 9 (1) 25 a) BauGB ausgewiesen, die der Sukzession überlassen werden soll.
   Die vorh. Gehölze sind zu erhalten. Zusätzliche Oberbodenandeckung erfolgt nicht. 10 % der Flächen werden mit Feldgehölzgruppen der Artenliste unter 4. bepflanzt.
   Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Sukzessionsflächen auszubilden. Die Sukzessionsflächen sind 1 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
9. In den Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen werden z.T. im Anschluß an die Sukzessionsflächen, z.T. als eine lineare Verbindung zwischen zwei Grünstrukturen Feldgehölzhecken angelegt, entsprechend § 9 (1) 25 a) BauGB. Diese sind als 1-3-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1 x 0,75 m aus den unter 4. genannten Arten anzulegen.
10. Im Straßenraum sind z.B. nachfolgende Bäume in 2 x 2 m große, nicht zu verdichtende Pflanzgruben zu setzen.
   Großbäume für die Planstraßen A und B: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche
   Mittelgroße Bäume für die Planstraßen C-F: Feldahorn, Vogelkirsche
11. Die parallel zur B 96 stehende Pappelreihe ist nach § 9 (1) 25 b) BauGB zu erhalten. Nach Abgang der Bäume ist hier eine Feldgehölzhecke mit 50 % Bäumen anzupflanzen. Die Arten entsprechen denen unter 4.

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEWERBEGEBIET HELMSHAGEN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER B 96 IM OSTEN, DEM HELMSHAGENER WEG IM NORDEN, AM VOSSBERG IM SÜDEN, DE[N] FLURSTÜCKEN 71, 65/1, 63/2 UND 70 IM WESTEN.

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen:"Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan:"sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.05.92 und mit Erlass des Innenministers von Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan NR. 1 (HELMSHAGEN)
für das Gebiet zwischen der B 96 im Osten, dem Helmshagener Weg im Norden, Am Vossberg im Süden, den Flurstücken 71, 65/1, 63/2 und 70 im Westen

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ... lassen

Es gilt die BauNVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: 22.05.91
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.05.91 bis 13.06.91 am .... erfolgt.
   Weitenhagen, den 23.05.91 — Bürgermeister
2. 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 beteiligt worden.
   Weitenhagen, den 23.05.91 — Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.91 durchgeführt worden.
   Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ....
   ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Weitenhagen, den 15.06.91 — Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Weitenhagen, den 17.07.91 — Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Weitenhagen, den 17.07.91 — Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.91 bis 31.08.91 während der Dienststunden von 7.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 17.7.91 bis 31.08.91 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Weitenhagen, den 02.09.91 — Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   ..., den — Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.10.91 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Weitenhagen, den 30.10.91 — Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis .... während der Dienststunden von .... bis .... Uhr
   erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung 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 .... bis .... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
   ~~oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~
   Weitenhagen, den — Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.05.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.05.92 gebilligt.
   Weitenhagen, den 15.05.92 — Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers von Mecklenburg-Vorpommern vom 01.07.93 AZ II 650 - 512.113 - 27 059(4) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   Weitenhagen, den — Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.05.94 erfüllt. die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.08.94 AZ VIII 234 - 512.115 - 59099 (1) bestätigt.
   Weitenhagen, den — Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Weitenhagen, den 26.11.94 — Bürgermeister
14. 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 am 14.10.94 ..... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.11.94 ... bis zum 23.11.94 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.11.94 in Kraft getreten.
   Weitenhagen, den 26.11.94 — Bürgermeister

GEMEINDE WEITENHAGEN — B-PLAN NR. 1
GEWERBEGEBIET HELMSHAGEN — M 1:1000