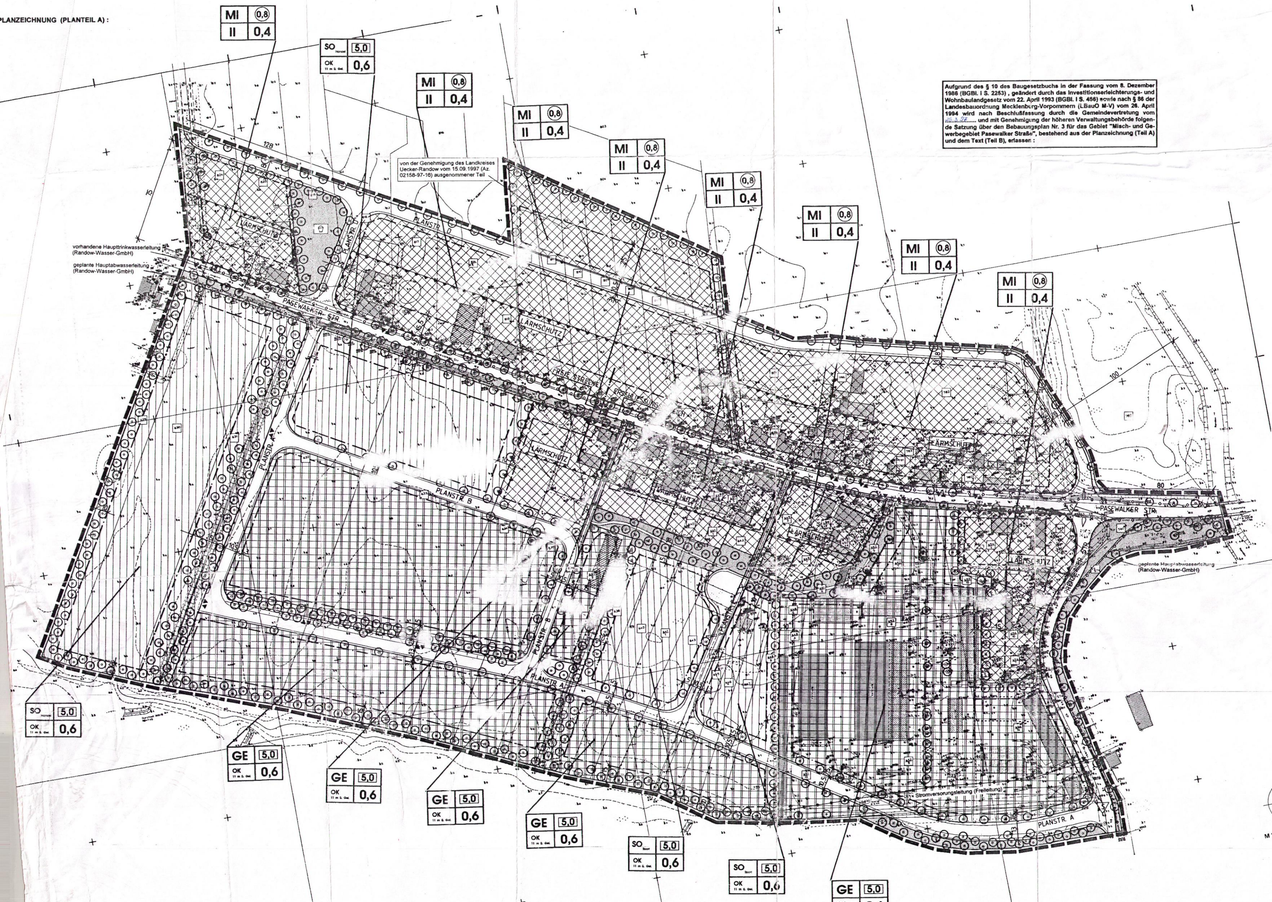
SATZUNG DER GEMEINDE LÖCKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "MISCH- UND GEWERBEGEBIET PASEWALKER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuche in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) , geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468) und der Verordnung über die Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden vom 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Misch- und Gewerbegebiet Pasewalker Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

PLANZEICHNUNG (PLANTEIL A) :



Zeichenerklärung :

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen über Gelände als Höchstmaß

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

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

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

13. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten

18. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Hervorhebung der Flurstücksnummer des Lageplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL B) :

Textliche Festsetzungen

nach § 1 (1) Nr. 1 BauGB :

§ 01 In allen zeichnerisch festgesetzten Mischgebieten sind von den laut § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen und dessen Produktion oder Dienstleistungen absetzen.
Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen ist.
Von den laut § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Wohnungen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

§ 05 In den Sondergebieten "Handel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist nur großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.
Die Verkaufsfläche innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes darf bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen
- Nahrungs- und Genußmittel,
- Getränke, Tabakwaren,
- Textilien, Lederwaren,
- Schuhe, Lederwaren,
- Haushaltswaren, Glas,
- Uhren, Schmuck,
- Kraftfahrzeugteile, Mopeds, Fahrräder,
- Bücher, Papierwaren,
- Schnitt- und Schreibwaren,
- Glaswaren und Porzellan,
- Elektrowaren, Computer,
- Unterhaltungsmedien (Video, Disk), Leuchten,
- Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genußmittel, Getränke, Drogerie-Waren, Leuchten, Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion darf 1.200 m² nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können auch Freizeit- und gastronomische Einrichtungen sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

§ 06 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 11 m über Geländeoberkante in Gewerbegebiet und Sondergebieten kann bei technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Die den Flachdächern vorgelagerten Attikaverkleidungen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Die Gebäudehöhe darf bis zu jeweils auf maximal 15 m beschränkt, es sei denn, der Teilesch stimmt im Einzelfall funk- tion- oder materialbedingt größeren größere Höhe zu.

nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB :

§ 08 Pro alle zeichnerisch festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB :

§ 09 a Im Bereich der von Schlitzbrüter überlagerten Flächen dürfen Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70 m, ab in Randbereichen nicht überschritten.

nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB :

§ 07 Im Bereich der freien Strecke bei St 104 dürfen zusätzlich zu den vorhandenen keine neuen direkten Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

§ 08 Die Einordnung öffentlicher Stellplätze hat innerhalb der Flächen der Planstraßen A und D in einer Größenordnung von mindestens 25 Stellplätzen in Parkgasse zuerfolgen.

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB :

§ 09 Vorhandene Einzelbäume mit einem Stammumfang von 80 cm (Durchmesser ca. 20 cm) in 1,30 m Höhe über dem Boden sind zu erhalten und zu pflegen. Sie sind zu ersetzen und zu pflegen. Für gleichartige Fällungen sind Ersatzpflanzungen durch

§ 10 Zusammenhängende Grün (Gehölz) gemäß § 2 Ziff. 1 NatG-M-V ist als ökologisch wertvolle Fläche zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die gilt besonders für den Bereich der artenarmen Feuchtwiesen der Randverbindung , der Materialentnahmen und zwei Ruderalflure sowie des Flurschutzstreifens an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

§ 11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt zum Schutz der Gewässer folgendes:
Die Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der zuständigen Behörde (Landkreis, Umweltamt) anzumelden.
Bei Havarien, Bränden, o. die eine nachtätige Gewässerverunreinigung, insbesondere auch den Grundwassers, zur Folge haben kö- , sind zu unterlassen.

§ 12 Die Wohnräume in Mischgebieten dürfen nur teilweise verlagert werden und sind so beglitten. Gelüftungs-Grundsätzlich - nen und Pkw-Stellplätze müssen in der Lage sein, Immissionen von Gewerbe- und Verkehrslärm

§ 13 a Die Befestigung der Stellplätze für Pkw und Lkw in den Sonder- und Gewerbegebieten hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Hier- durch wasserwirtschaftliche Ziele dagegenstehen. Die Stellplätze sind zu begrünen.

Nur [illegible] TK 1 in 1:25 ...

§ 14 In den mit "Lärm- ... " bezeichneten Bereichen der Mischgebiete beiderseits der Pasewalker Straße sind ein- ... [illegible] ... festand zur Straßenachse nachfolgende Raumnutzungen zulässig: ... [illegible] ... Wohnungen, die Aufenthaltsräume, die z. ... [illegible] ... ußer Straße gewährleistet sind, mit folgenden Schalldämmmaßen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden müssen:
Bereich A: Tag: 35 dB(A), Nacht: 30 dB(A)
Bereich B: Tag: 40 dB(A), Nacht: 35 dB(A)
Bereich C: Tag: 45 dB(A), Nacht: 40 dB(A)
Bereich D: Tag: 50 dB(A), Nacht: 45 dB(A)
Bereich E: Tag: 55 dB(A), Nacht: 50 dB(A)
Bereich F: Tag: 60 dB(A), Nacht: 55 dB(A)
Bereich G: Tag: 65 dB(A), Nacht: 60 dB(A)
Bereich H: Tag: 70 dB(A), Nacht: 65 dB(A)
In den Wohnungen an der Pasewalker Straße dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenzugewandten Seite liegen.
In den Gewerbegebieten nördlich und östlich der Planstraße A ist Nachtbetrieb nicht zulässig.
In den Bereichen B, C, D, E, F, G, H ist Nachtbetrieb nicht zulässig.
In den Bindegebieten "Sport" ist bei der Einordnung heranganter Sportflächen ein Mindestabstand von 75 m zu den benachbarten Wohngebäuden einzuhalten. Beim Betrieb von Flutlichtanlagen im Wochenend- [illegible] ...ne Sportveranstaltungen, wenn eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht auszuschließen ist.

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB :

§ 14 Alle Sonder- und Gewerbegebietsgrundstücke erhalten eine Randbegrünung entlang der Grundstücksgrenze, wo kei Zufahrten ausgespart werden können.

§ 15 Öffentliche und private Erschließungsanlagen in Sonder- und Gewerbegebieten sind bestmöglich mit Abstrauchern und Bäumen einzufassen und mit straßenbegleitenden, flächenerschließenden Verkehrsgrün zu komplettieren.

§ 16 entfallen (§ 37)

§ 17 entfallen (§ 21 a)

§ 18 Die Grundstücke zum Außenraum des Bebauungsgebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches naturnah einzugrünen.
Es sind heimischen Laubgehölzen zu verwenden.
Es darf keine Gehölzpflanzung innerhalb von 4 m Abstand von Straßenbäumen gepflanzt werden.
Bei der Neugestaltung der Straßenbegleitung Randweg-bzw/ Premeyer Straße ist zu [illegible] ...ngriff in die Randvegetationsstreifen so gering wie möglich zu halten.

§ 19 Alle grünordnerischen Maßnahmen sind bis zum Ende der Bauzeit zu realisieren. Die nach den Festsetzungen anzulegenden Pflanzflächen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften

nach § 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V :

§ 20 In Mischgebieten sind die Hauptgebäude mit Satt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu versehen. Die Dachneigung soll dabei zwischen 30 und 48° betragen.

nach § 86 (1) Nr. 3 LBauO M-V :

§ 21 Die örtliche Spielplatz ist in Richtung der Pasewalker Straße durch einen Bellfangzaun abzugrenzen.

§ 21 a Die Gartengrundstücke in Mischgebieten sollen bei Wohnungen mit mehr als 2 Wohnräumen mindestens 3 m² Spielfläche - je WE für Kleinkinder bis zu 6 Jahren aufweisen. Die Mindestgröße einer Spielfläche soll 10 m² betragen.

nach § 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V :

§ 22 entfallen (§ 12 a)

§ 23 Auf den Grundstücken sind die Stellplätze für Arbeitnehmer am Straßenrand bzw. in einem Abstand von maximal 50 m zur Fahrbahn anzuordnen und sie zu gestalten , daß sie von der Straße aus auf den jeweiligen Grundstücken nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise sind Stellplätze für Arbeitnehmer auch in anderen Grundstücksbereichen zulässig, wenn mit dem Bau der Stellplätze Entwurfsgenehmigungen beantragt werden, die einen Abstand zu Öffnungen in Aufenthaltsräumen mob. Schlafräumen 5 m betragen. Die Stellplätze sind zu begrünen und mit Hecken zu umfassen, deren Höhe 30 cm über der Stellplatzfläche liegt.

§ 24 Die nicht zu überbauenden Grundstücksflächen in den Sonder- und Gewerbegebieten sind als bepflanzte Grünflächen anzulegen. Es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je angefangene 200 m² der zu pflanzenden Fläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

§ 25 In den Mischgebieten sind mindestens 60 % der unbebauten Fläche der Grundstücke als Vegetationsfläche anzulegen.

§ 26 Wege und Plätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 27 Für die Einfriedung der Mischgebietsgrundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind gleichartige oder für vorhandene Laubhecken einheimische Laubgehölze in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Höhe der Hecken soll 1,20 m, die der Zäune 0,80 m nicht überragen.

§ 28 entfallen (§ 6 a)

nach § 86 (1) Nr. 6 LBauO M-V :

§ 29 In den Sonder- und Gewerbegebieten sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Je Baugrundstück ab 0 mehr als 10 bis gepflanzten Flächenanteile mit einer einheitlichen Begrünung zu versehen.
Alle fensterlosen Gebäudefassaden mit mehr als 25 m² Fläche (auch Mauern, Zäune) sind mit rankfähigem Grün zu bepflanzen.

§ 30 Mindestens 5 % der Außenanschließen der Wohngebäude in Mischgebieten sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 31 Lösbeseitiger Bodenaushub ist für die Anlage vorhandener Gehölzstreifen entlang den Fußwegen im zentralen Grünbereich zu verwenden.

§ 32 Für den Plangebiet gilt die Abfallsatzung des Landkreises.

§ 33 Die Genehmigung und Ausführung der Kinderspielplätze an der St 104 und der L 40 sowie des Radweges in der Nähe ist mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

§ 34 Im Rahmen der Flurplanung und Durchführung sind Abstimmung mit der Energieversorgung Mecklenburg-Vorpommern AG (EMO), der Randow Wasser GmbH (RWG) und der Deutschen Bundespost Telekom erforderlich.

§ 35 Die Bepflanzung des Überlandstreifens der Randow als Gewässer I. Ordnung ist mit der Wasserbehörde des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.

§ 36 Aus der unmittelbaren Nähe sind mahnes Bodendenkmales bekannt, deren genaue Ausdehnung bislang nicht bekannt ist.
Es ist § 6 Denkmalschutzgesetz über Bodenverfärbungen bei Entdecken ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes oder seiner Beauftragten unverändert zu belassen (§ 11 DSchG).
Es liegen der Entdecken ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

§ 37 Die Niederschlagswässer können der befestigten Flächen sind wie Einleitung in ein Fließgewässer durch die Wasserbehörde zu genehmigen.
Zu Fließgewässer I. Ordnung sind so erhalten, deren Uferbereich und Gewässer ist zu schützen und nach Abstimmung anlegbar zu bepflanzen.

PFLANZLISTEN :

Pflanzenliste A (Auswahl für Gewerbegebiet) :

Baumform	Strauchform
Fraxinus excelsior	Cornus sanguinea
Salix alba	Corylus avellana
Sorbus aucuparia	Crataegus monogyna
Betula pubescens	Prunus spinosa
Robinia pseudoacacia	Rhamnus catharticus
Acer platanoides	Rosa canina
Sorbus aria	Salix caprea
Alnus incana	Salix cinerea
	Viburnum lantana

Pflanzenliste B (extensive Dachbegrünung)

Sukkulent	Hohlblume	6 stck.
Weissklee	Weiß-klee	Saatgut art 30 l/m2
Sedumarten		Mauerpfeffer
Wilde Möhre / Kräuter		

Pflanzenliste C (Blank- und Klettergehölze):

Hecken	-	Efeu
Efeu	-	Straßenpfeffer
Fallopia	-	Schlingknöterich
Lonicera	-	Geißblatt-Schlinge
Parthenocissus	-	Wilder Wein

Pflanzenliste D (Straßenbaumpflanzung)

Planstraße A	-	Esche
Fraxinus "Rotschaft. Globe"		Blumenesped
Populus - kimonis		
Planstraße B	-	Spitzahorn
Acer plat- noides		Mehlbeere
Sorbus intermedia		
Planstraße C	-	Baumhasel
Corylus colurna		Birke
Betula pendula		
Planstraße D	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia		
Pasewalker Straße (St 104)	-	Stadtlinde
Tilia "Greenspire"		
Prenzlauer Straße (Kreisstraße)	-	Esche
Fraxinus excelsior		

Pflanzenliste E (straßenbegleitende Verkehrsgrün) :

Berberis thunbergii		(Hecken-Berberitze)
Ligustrum vulgare "Lodense"		(niedriger Liguster)
Lonicera pileata		(Blauhonigsuckle)
Rosa rugosa		(Kartoffelrose)
Salix purpurea nana		(Alpinrose)
Spiraea bumalda "Anthony Waterer"		(niedrige Purpurweide)
Spiraea thunbergii "Fujinoschi"		(niedrige Prachtspiere)
Lonicera nitr. d. "Ottyl"		(niedrige Fellenmispel)

Pflanzenliste F (Gärten) :

Auswahl - lichtbunter Baumarten :	
Amelanchier canadensis	(Apfelbeere)
Crataegus laevigata "Paulis Scarlet"	(Rotdorn)
Malus - in Sorten	(Zierapfel)
Prunus cerasifera "Kanzan"	(Blutpflaume, Zierkirsche)
Pyrus calleryana	(Ziergehölze)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Sorbus aucuparia - Sorten	(Eberesche)
und Obstbäume verschiedener Arten	
Strauchform z.B. für naturnahe Randpflanzungen :	
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Rosa - Arten	(Wildrosen)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Corylus	(Haselnuß)
Sambucus nigra	(Holunder und Schwarzbeere)
Salix - Arten	(Weiden)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Symp. chenastrik	(Purpurbeere)

Pflanzenliste G (Öffentliche Spielanlage) :

Brombeere	Wildrosen
Weiden	Haselnuß
Holunder	Schlehe
Hartriegel	Salweide
Heckrose	Silberahorn

Pflanzenliste H (Flurpflanzung):

Acer z. B. Hpl.	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Wasserschneeball

Acer z. B. Hpl.	Eschenahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Wasserschneeball

Acer z. B