# Bebauungsplan Nr.03 Hohen Wangelin

# Erweiterung Industriegebiet

## Teil "A" Planzeichnung

Flur:2 Flurstück: 13/3

## Satzung

der Gemeinde Hohen Wangelin über den Bebauungsplan Nr.03 für

Erweiterung Industriegebiet Hohen Wangelin

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996, sowie §86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für

Erweiterung Industriegebiet Hohen Wangelin

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

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanungen sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253 ),zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I. S.446)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993(BGBl. I. S.446)

Planzeichenverordnung (Planz. V.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.02.94 bis zum 28.07.94 erfolgt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter
Gemeindevertreter vorstehern

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.2a5a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i. m. Par.4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.09.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A )und dem Text (Teil B )sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.09 bis zum 28.10.94 (siehe Bekanntmachung) nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis das Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,in der Zeit vom 13.09.94 bis zum 28.10.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

7. Der katasteramtliche Bestand am 22.05.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,daß eine Prüfung nur soweit erfolgte, als die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Reproduktionsmängel können nicht abgelehnt werden.
(Ort,Datum,Siegelabdruck) (Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.01.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

9. Der Bebauungsplan,bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A) und dem Text ( Teil B ) wurde am 17.01.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.01.95 gebilligt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.09.1995 Az.: 240-512-01 bei Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az.:_____ bestätigt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

12. Die Bebauungsplansatzung,bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) wird hiermit ausgefertigt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

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 in der Zeit vom 30.09.95 bis zum 16.11.95 durch Aushang 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 ( Par.215 Abs.2 BauGB ) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( Par.44,246a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB ) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17.1995 in Kraft getreten.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/ 1. Stellvertreter

9.1 Der am 17.0195 gefaßte Satzungsbeschluß wurde am 28.02.96 aufgehoben.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter

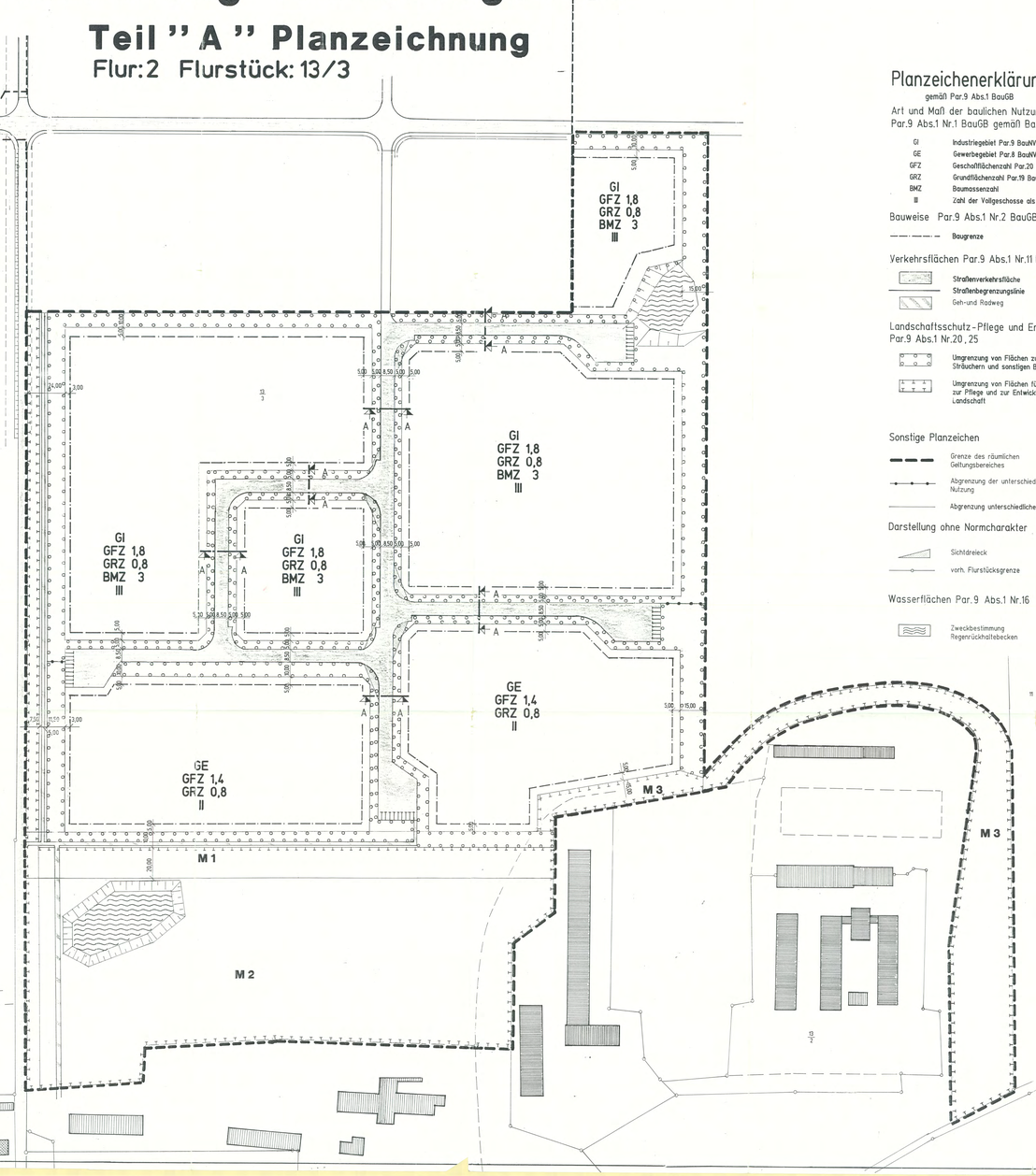
9.2 Den überarbeiten Planentwurf einschließlich Begründung hat die Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung am 28.02.96 beschlossen.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter

9.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung haben in der Zeit vom 23.04.96 bis zum 8.05.96 (siehe Bekanntmachung)nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,in der Zeit vom 26.03.96 bis zum 3.05.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht wurde.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter

9.4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter

9.5 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und dem Text(Teil B) wurde am 16.09.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.09.96 gebilligt.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter

9.6 Der Satzungsbeschluß vom 16.09.96 wurde am 24.03.97 aufgehoben.
Die überarbeitete Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt. Der klargestellte Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung als Satzung am 24.03.97 beschlossen.
Hohen Wangelin
Bürgermeisterin/1.Stellvertreter




## Teil "B" Text

### Planzeichenerklärung - Planz. VO 90

gemäß Par.9 Abs.1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB gemäß BauNVO

- GI Industriegebiet Par.9 BauNVO
- GE Gewerbegebiet Par.8 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl Par.20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl Par.19 BauNVO
- BMZ Baumassenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB gemäß BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsflächen Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh-und Radweg

Landschaftsschutz-Pflege und Entwicklung
Par.9 Abs.1 Nr.20,25

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenflächen

Darstellung ohne Normcharakter

- Sichtdreieck
- vorh. Flurstücksgrenze

Wasserflächen Par.9 Abs.1 Nr.16

- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

### Textliche Festsetzungen

gemäß Par.9 Abs.1 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise kann Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden.

*Industriegebiet - § 9 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Anlagen für kirchliche, kulturell, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 Anlagen der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste (Stand 1990) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der nächstniedrigen Abstandsklasse neben Betrieben der Abstandsklasse V - VII zulässig, wenn deren Emissionen entsprechend begrenzt werden.

*Gewerbegebiet - § 8 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 nur Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste (Stand 1990) zulässig, ausgenommen der unter lfd. Nr. 179, 180, 182, 185, 186, 187, 188, 190, 191 und 192 genannten Betriebsarten sind nicht zulässig.

Die Abstandsliste ist als Anlage 1 zur Satzung hinsichtlich der Betriebsarten Bestandteil der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise, offen, ohne Begrenzung der Gebäudelänge und Gebäudebreite

**3. Verkehrsflächen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind je Baugrundstück max. 2 Zufahrten zulässig. Die Pflanzhöhe innerhalb der Sichtdreiecke darf max. 70 cm betragen.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

4.1 Die vorhandene Hecke an der Straße Hohen Wangelin - Kreuzung Industriegebiet (3) wird auf ca. 50m Länge gesetzt, wobei alle 15 m die jeweils stärksten Pflanzen (Hecke, Es wechseln Strauch- und Baumpflanzen (Quercus Robur, 1.5-2 m hoch, 3 x verpflanzt mit Ballen) im Abstand von 10/15 m in die vorhandene Hecke nachgepflanzt.

Eine Anwuchs- und Pflegegarantie für 2 Jahre ist zu gewährleisten, was einen Pflanz- und einen Pflegeschnitt einschließt.

4.2 Die beiden Regenrückhaltebecken sind naturnah anzulegen.

**5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, b BauGB)**

5.1 Die gemäß Planzeichnung (Teil A) dargestellten Straßenverkehrsflächen sind bepflanzt in einer Breite von 5,0 m zu bepflanzen. Grundstückszufahrten (max. 2/Grundstück) werden von der Bepflanzung freigehalten. Pflanzqualität, Sortenwahl und Dichte sind der Pflanzliste zu entnehmen.

| Art/Sorte | | Qualität: 2xv = 2 x verpflanzt o.B. = ohne Ballen m.B. = mit Ballen | Pflanzdichte |
|---|---|---|---|
| Eiche | (Quercus robur) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Birke | (Betula pendula) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Salweide | (Salix caprea) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | 1,2 Gehölze/m² |
| Hasel | (Corylus avellana) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Schlehe | (Prunus spinosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Traubenkirsche | (Prunus padus) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Heckenrose | (Rosa corymbifera) | Strauch, 1-1.3 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Flatterrose | (Rosa rubiginosa) | Strauch, 1-1.3 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weinrose | (Rosa rubiginosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Bauernrose | (Viburnum opul.) | Strauch 2xv, m.B. | |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) | Strauch 2xv, m.B. | |

5.2 Der gemäß Planzeichnung (Teil A) dargestellte Grünstreifen von 7-15 m breite um die Baugrenzen des B-Planes ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzqualität, -dichte und Artenspektrum sind der Pflanzliste zu entnehmen.

| Art/Sorte | | Qualität: 2xv = 2 x verpflanzt o.B. = ohne Ballen m.B. = mit Ballen | Pflanzdichte |
|---|---|---|---|
| Eiche | (Quercus robur) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Spitzahorn | (Acer platanoides | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Schlehe | (Prunus spinosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | 0,025 Gehölze/m² |
| Hundsrose | (Rosa canina) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weinrose | (Rosa rubiginosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Filzrose | (Rosa tomentosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Rotrose | (Rosa tomentosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Sandrose | (Rosa pimpinellifolia) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |

5.3 Der gemäß Planzeichnung (Teil A) dargestellte Wall (M 1) ist auf der Süd-, West- und Ostseite mit nährstoffarmen Rohböden zu gestalten und der Sukzession zu überlassen. Die Heckenpflanzung ist auf einer Breite von 10 m mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzqualität, -dichte und Artenspektrum sind der Pflanzliste zu entnehmen.

| Art/Sorte | | Qualität: 2xv = 2 x verpflanzt o.B. = ohne Ballen m.B. = mit Ballen | Pflanzdichte |
|---|---|---|---|
| Eiche | (Quercus robur) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Birke | (Betula pendula) | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | |
| Eberesche | Vogelbeere | 1.5-2 m hoch 2xv, m.B. | 0,057 Gehölze/m² |
| Hasel | (Corylus avellana) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Stieleiche | (Quercus robur) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Sherard's Rose | (Rosa sherardii) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Hundsrose | (Rosa canina) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Filzrose | (Rosa tomentosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weinrose | (Rosa rubiginosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |

5.4 Die gemäß Planzeichnung (Teil A) dargestellte Obstwiese (M 2) ist mit einheimischen Obstbäumen auf 2,4 ha zu bepflanzen. Pflanzqualität, -dichte und Artenspektrum sind der Pflanzliste zu entnehmen.

| Art | | Qualität: 2xv = 2 x verpflanzt o.B. = ohne Ballen m.B. = mit Ballen | Pflanzdichte |
|---|---|---|---|
| Quitten in verschiedenen Sorten | | Halbstämme, 1-1.2 m hoch | m.B. |
| Apfelsorte in verschiedenen Sorten | | Halbstamm, 1-1.2 m hoch | m.B. |
| Kirsche in verschiedenen Sorten | | Hochstamm, 1.8-1.5 m hoch | m.B. |
| Pflaume in verschiedenen Sorten | | Hochstamm, 1.8-1.8 m hoch | m.B. |
| Birne in verschiedenen Sorten | | Hochstamm, 1.8-1.8 m hoch | m.B. |
| Apfel in verschiedenen Sorten | | Hochstamm, 1.8-1.8 m hoch | m.B. |

5.5 Die gemäß Planzeichnung (Teil A) dargestellte Fläche M 3 ist beidseitig des gesetzten Wanderweges mit Gehölzen auf 1.39 ha zu bepflanzen. Pflanzqualität, -dichte und Artenspektrum sind der Pflanzliste zu entnehmen.

| Art/Sorte | | Qualität: 2xv = 2 x verpflanzt o.B. = ohne Ballen m.B. = mit Ballen | Pflanzdichte |
|---|---|---|---|
| Schlehe | (Prunus spinosa) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Sandorn | (Hippophaerhamnoides) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Faulbaum | (Frangula alnus) | Strauch, 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | 0,14 Gehölze/m² |
| Stieleiche | (Quercus robur) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Birke | (Betula pendula) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Kiefer | (Pinus sylvestris) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |
| Robinia | (Robinia pseudoacacia) | 1-1.5 m hoch 2xv, o.B. | |

Alle Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanzschnitt und einem Pflegeschnitt sowie mit einer 3-jährigen Garantiepflege abzuschirmen.

**6. Innere Begrünung**

Bei Baugrundstücken von mind. 5.000 m² Größe sind entlang der neu zu bildenden Eigentumsgrenze gemäß § 9 (1) 25a BauGB beiderseits grünzugelegende Anpflanzungsflächen in einer Breite von 1.50 m festgesetzt.

Haselnuß, Vogelbeere, Feldahorn, Wildapfel, Cornelkirschre, Schlehe.

Die Gehölze sind in einer Pflanzendichte von 1 Pflanze je m² zu pflanzen.

**7. Eingrünung von PKW-Einstellplätzen**

Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen muß je angefangener 4 Stellplatzeinheiten mind. 1 Baum mit einem Umfang von mind. 16 cm gepflanzt werden. As Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

Spitzahorn, Traubeneiche, Sommerlinde.

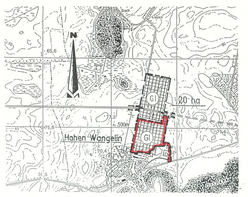
**8. Sonstige Festsetzungen**

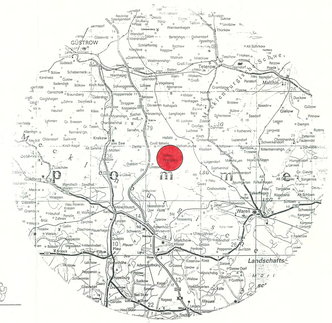
Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

**9. Zuordnungsfestsetzung**

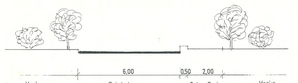
Die im Pkt. 4 und 5 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen und Pflanzgebote sind entsprechend nach m² den Baugrundstücken im Bebauungsplan als Sammelmaßnahmebänke gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

### Lage im Raum




### Straßenprofil Schnitt: A - A




Planurkunde vom 24.03.97

Maßstab 1 : 1000