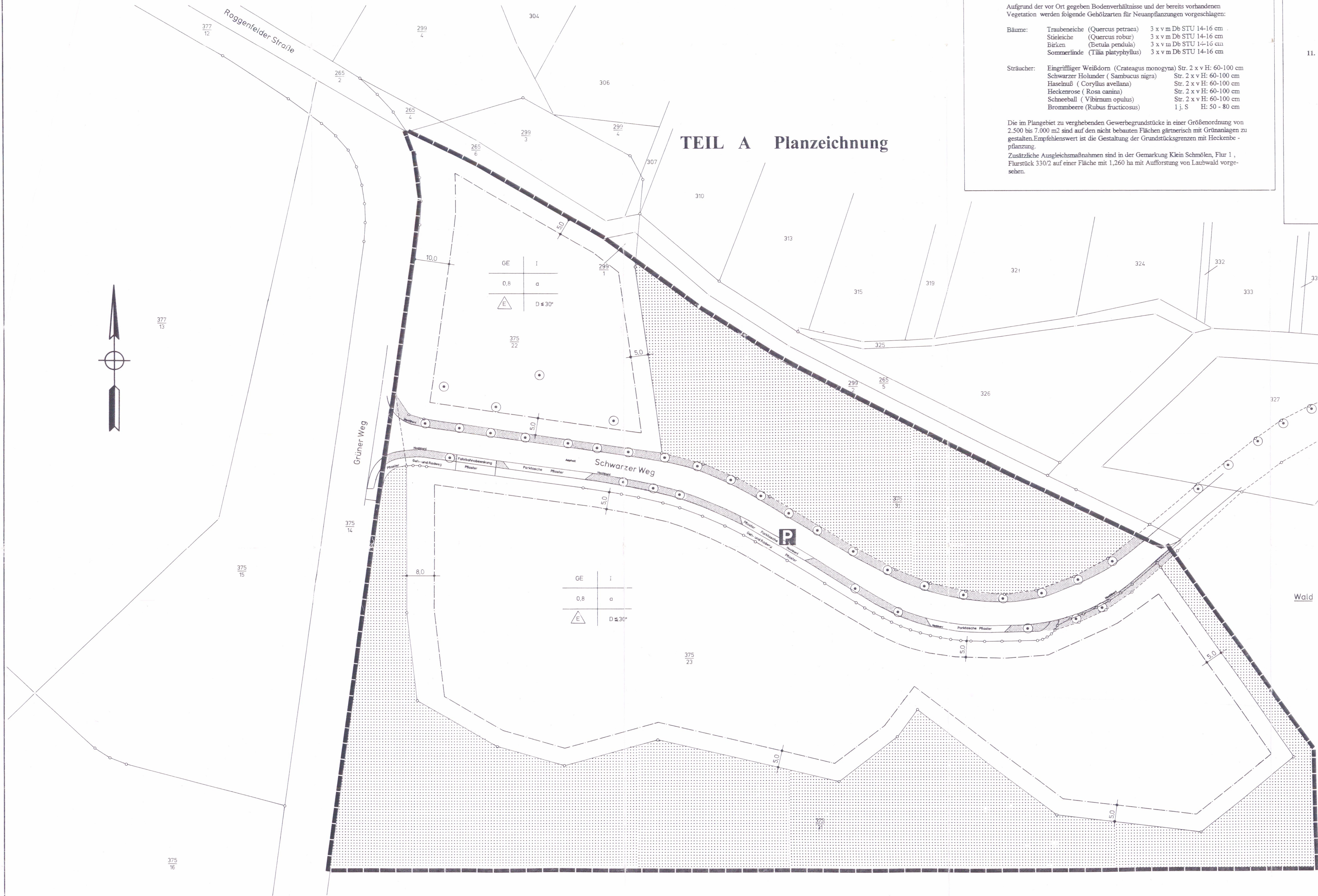


Erweiterung des Gewerbegebiets

"Schwarzer Weg"

der Stadt Dömitz



TEIL B Text

Textliche Festsetzungen (Teil B) (Übernahme aus der Begründung)

9.1. Empfehlungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Natur

Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen mögliches vermeiden werden. Mit einem Baueingriff läßt sich jedoch ein Eingriff nicht vermeiden. Deshalb ist bereits bei der Planung darauf zu achten, den Eingriff so gering wie möglich (§ 8 BNatSchG und § 1a BauGB) zu halten bzw. entspr. zu kompensieren. Die Minimierung erfolgt im Plangebiet durch:

- die für ein Gewerbegebiet festgelegte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden
- die Festlegung, daß Stellplätze und Zufahrten nur im notwendigen Umfang gepflastert bzw. anderweitig versiegelt werden

Während der Bauphase sind die vorhandenen Bäume und Sträucher am Schwarzen Weg bei Einhaltung der Bestimmungen RAS LG 4 und DIN 18920 zu schützen, ebenso die DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten und die DIN 18915 zum Umgang mit Oberboden. Im Kronenbereich von Bäumen sind keine Baumaterialien zu lagern, keine Baufahrzeuge abzustellen sowie keine Baustelleneinrichtung aufzustellen.

Im Plangebiet selbst sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflege des Straßenbegleitgrüns einschließlich der bereits gepflanzten Bäume mit Erhaltungsmaßnahmen und Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität
- Anlegen von Grünanlagen in einem 5,0 bis 10,0 m breitem Gelände außerhalb der Bebauungsgrenzen.

Aufgrund der vor Ort gegebenen Bodenverhältnisse und der bereits vorhandenen Vegetation werden folgende Gehölzarten für Neuanpflanzungen vorgeschlagen:

Bäume:	Traubeneiche (Quercus petraea)	3 x v m Ds STU 14-16 cm
	Stieleiche (Quercus robur)	3 x v m Ds STU 14-16 cm
	Birnen (Betula pendula)	3 x v m Ds STU 14-16 cm
	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	3 x v m Ds STU 14-16 cm

Sträucher:	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)	Str. 2 x v H: 60-100 cm
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Str. 2 x v H: 60-100 cm
	Hainbuche (Corylus avellana)	Str. 2 x v H: 60-100 cm
	Heckenrose (Rosa canina)	Str. 2 x v H: 60-100 cm
	Schneeball (Viburnum opulus)	Str. 2 x v H: 60-100 cm
	Brombeere (Rubus fruticosus)	1,5 m H: 50 - 80 cm

Die im Plangebiet zu vergebenden Gewerbegrundstücke in einer Größenordnung von 2.500 bis 7.000 m² sind auf den nicht bebauten Flächen gleichwertig mit Grünanlagen zu gestalten. Empfehlenswert ist die Gestaltung der Grundstücksgrenzen mit Heckenpflanzung. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind in der Gemarkung Klein-Schmölen, Flur 1, Flurstück 330/2 auf einer Fläche mit 1.260 ha mit Aufforung von Laubwald vorgesehen.

TEIL A Planzeichnung

Alle in der Planung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind bei 50 % der Bebauung zu beginnen (Pflanzzeit im Herbst oder im Frühjahr) und spätestens mit Ende der Bebauung abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege, einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

10. Städtebauliche Gestaltung

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Bebauung wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 der Bauordnungsverordnung festgesetzt, indem Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können.

Die Anzahl der Geschosse (§ 20 BauNVO) wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Die Flurhöhe wird für das Plangebiet mit max. 6,0 m in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrfläche (Schwarzer Weg) festgesetzt.

Eine Ausnahmegenehmigung des zuständigen Forstortes zur Unterschreitung der Abstände der Baugrenzen gemäß § 20 Landeswaldgesetz (L.WaldG) liegt vor.

10.2. Dachformen

Für das Plangebiet werden Sattel- oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 30 Grad festgelegt.

10.3. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude können mit farbigem Putz oder Buntensteinputz, Klinker oder als Hallenhausweise in Beschichtetem Kunststoff versehen sein.

10.4. Einfriedungen

Alle im Planbereich liegenden Grundstücke sind mit einem 1,50 m bis 2,00 m hohem Zaun aus Maschendraht oder Stahlgitter zur Sicherheit der Betriebe und Einrichtungen herzustellen. Eine Heckenpflanzung an der inneren Umzäunung (außer den von der Anliegerstraße rückseitigen Flächen) wird empfohlen.

11. Flächengliederung / Realisierung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1. "Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg" handelt es sich um eine Überplanung eines bisher baulich nicht genutzten Gebietes. Die Realisierung ist kurzfristig nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach dem Planungsstand nach § 33 BauGB vorgesehen.

Für die künftigen Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin - Gewerbeaufsicht - einzureichen:

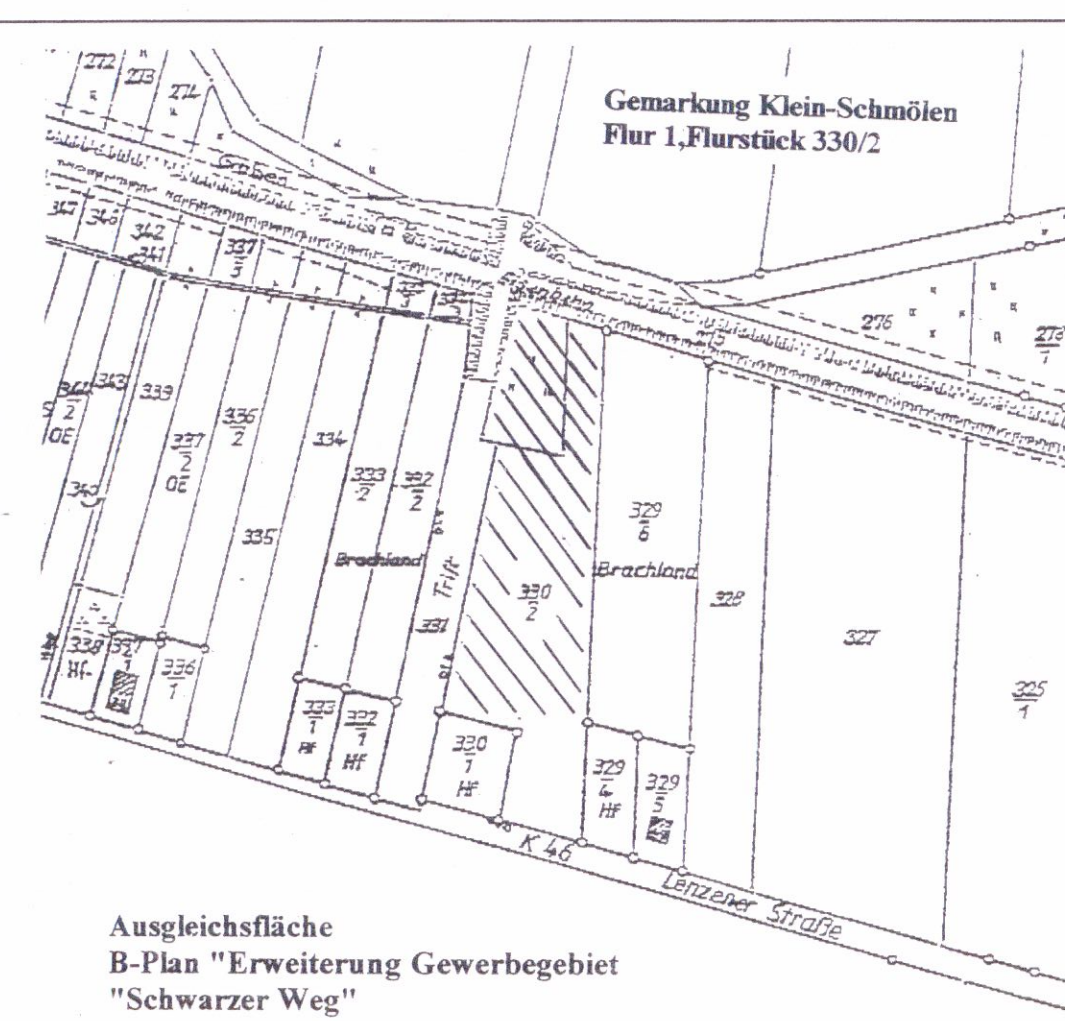
- Bauprojekt incl. Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten und ggf. Darstellung der Technologie -

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 36.850 m², die sich wie folgt aufteilt:

a) bebaubare Fläche für Gewerbebauten	15.716 m ²
b) Grünflächen	3.929 m ²
c) Straßenverkehrsfläche	1.375 m ²
d) Verkehrsfläche	2.062 m ²
e) Wald	13.820 m ²
	36.902 m ²

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung, zuletzt berichtigt I. S. 137
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 5)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V 16/98)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998



SATZUNG

der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 3.1. "Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg"

Aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt I. S. 137) in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVO Bl. M-V Nr. 16/98) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 28.02.00 und mit Genehmigung des Landkreises (Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) vom 30.01.1998 folgende **S a t z u n g** über den Bebauungsplan Nr. 3.1. "Erweiterung des Gewerbegebietes Schwarzer Weg" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.02.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.02.99 bis 09.03.99 gemäß der Hauptsatzung erfolgt.

Dömitz, den 28.02.99, ehrenamtl. Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und die Abwägung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes beauftragt worden.

Dömitz, den 02.03.99, ehrenamtl. Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.00 durchgeführt worden / ist während der öffentl. Auslegung durchgeführt worden.

Dömitz, den 14.03.99, ehrenamtl. Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.03.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dömitz, den 14.03.99, ehrenamtl. Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden nach § 4 BauGB abgewogen, den Entwurf der Satzung beschlossen, zur Auslegung bestimmt und die TÖB über die öffentliche Auslegung sowie dem Ergebnis der Abwägung informiert.

Dömitz, den 14.12.99, ehrenamtl. Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.02.00 bis zum 12.02.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Dömitz (Bauamt) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 28.02.99 bis 28.02.00 ortsüblich gemäß der Hauptsatzung bekannt gemacht.

Dömitz, den 12.02.00, ehrenamtl. Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23.02.2000 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Fritting nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neu-Kalib, den 23.2.2000, Offentl. bestellter Verm. Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung eingegangenen Anregungen abgewogen und den TÖB das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Dömitz, den 24.02.00, ehrenamtl. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.02.00 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung gebilligt.

Dömitz, den 24.02.00, ehrenamtl. Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurde mit Verfügen der Genehmigungsbehörde vom 16.03.00 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Dömitz, den 16.03.00, ehrenamtl. Bürgermeister

11. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Maßgaben und Auflagen wurden mit Beitrittsbeschluß der Stadtvertretung vom 16.03.00 erfüllt und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.

Dömitz, den 16.03.00, ehrenamtl. Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dömitz, den 30.05.00, ehrenamtl. Bürgermeister

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, sind durch Aushang in der Zeit vom 02.06.00 bis 28.06.00 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Ver-fahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 28.06.00 in Kraft getreten.

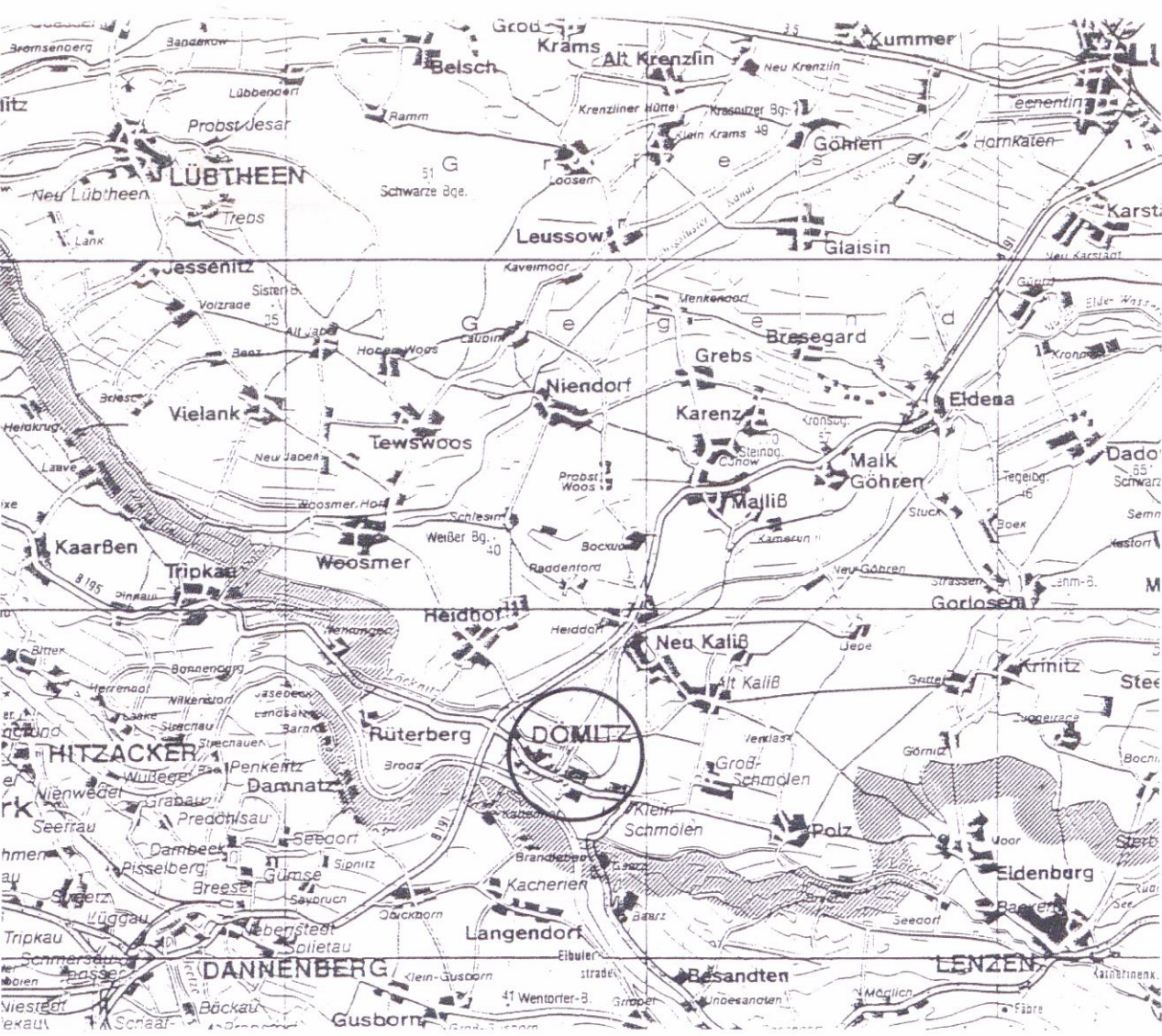
Dömitz, den 28.06.00, ehrenamtl. Bürgermeister

TEIL A

Planzeichenerklärung

GE	Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
1	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
c	Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
E	Einzelhäuser (Gebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
D=30°	Dachneigung
-----	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-----	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
=====	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-----	Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-----	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
●	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
375 23	Grundstücksnummer
5,0	Maße der Abstände
-----	bestehende Flurstücksgrenzen
-----	vorgesehene Flurstücksgrenzen
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)

Regionalübersicht



Satzungsexemplar

Bearbeitungsstand: Februar 2000

M.: 1 : 500