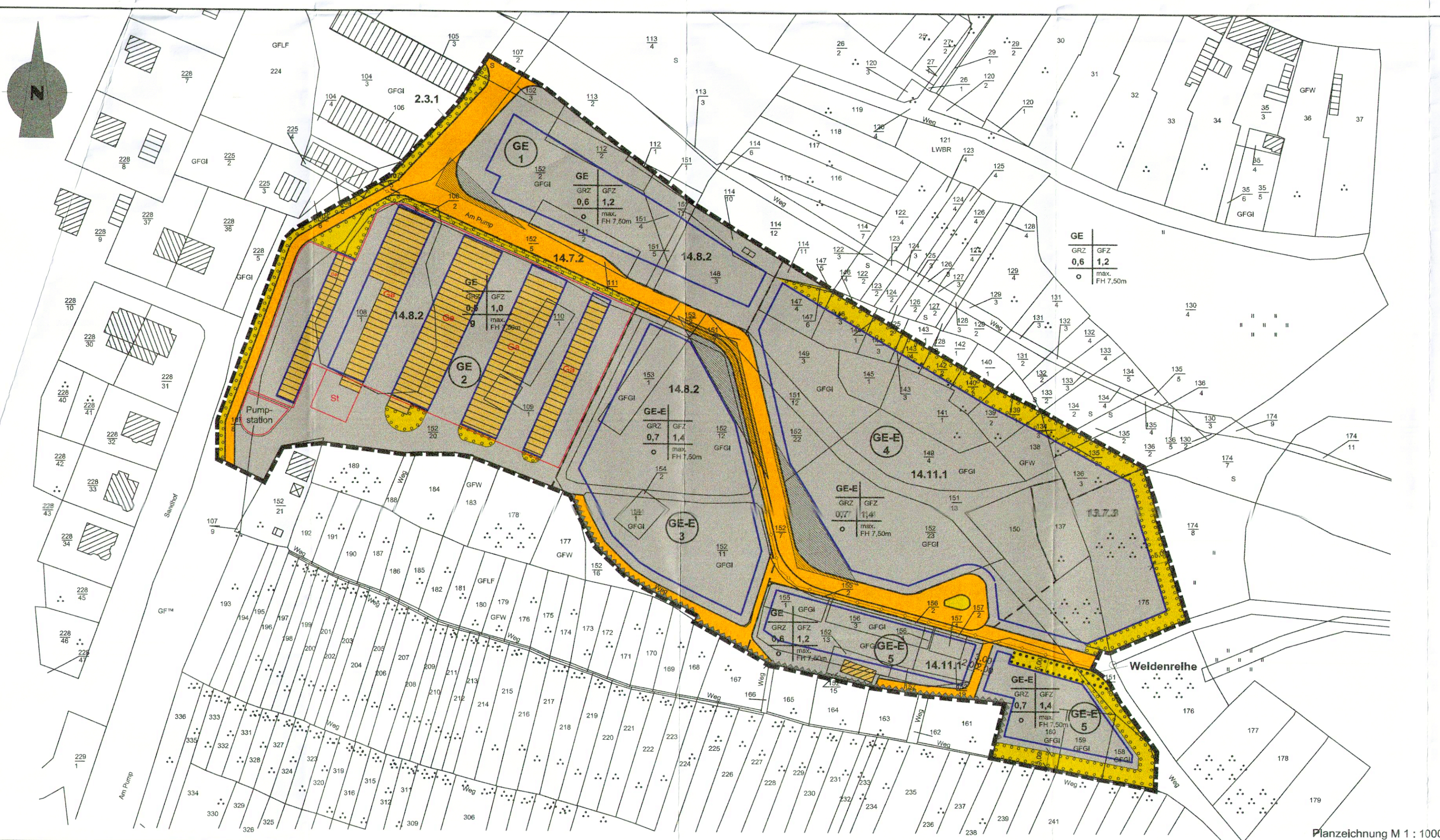


TEIL A SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 GEWERBEGEBIET "AM PUMP" DER STADT WESENBERG



VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b u. Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Garagen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- Sichtdreieck

HINWEIS

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der "Unteren Denkmalschutzbehörde" und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige "Untere Denkmalschutzbehörde" zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91 GEWERBEGEBIET "AM PUMP"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 316), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 22.11.2011 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 1/91 für das Gewerbegebiet "Am Pump" erlassen:

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



PLANÜBERSICHT

UMWELTPLANUNG GRÜN-ART

Krebbel - Landschaftsarchitekten
LINDENSTRASSE 2 17039 WULKENZIN OT NEU RHÄSE
TEL.: 0395 / 45 55 905 FAX: 0395 / 45 55 949
e-mail: info@gruen-art.de

Ausfertigung	1.	Niemann, Schult & Partner GmbH Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz Tel.: 03981-2400
Bearbeitung	Machann	
Datum	Januar 2011	Der Bürgermeister
Maßstab	1 : 1000	Datum, Stempel, Unterschrift

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätten
 - Einzelhandelseinrichtungen
- Gemäß § 12 BauNVO sind Garagen für PKW nur im Garagenkomplex zulässig. Hier kann baulich ergänzt werden. Garagen für gewerblich genutzte Fahrzeuge der dort ansässigen Betriebe einschließlich der privaten Kraftfahrzeuge der dort Wohnenden können auf dem Grundstück errichtet werden.
- Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen. Nebenanlagen für Tierhaltung sind unzulässig. Kleintierhaltung ist mit Realisierung von Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete GE 3, 4, 5 die Gebietskategorie "Eingeschränktes Gewerbegebiet" GE - E festgeschrieben.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Teilgebiete GE 3, GE 4 und weiter - föhrend GE 5 als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Arbeit der Betriebe wird auf den 1-Schichtbetrieb eingeschränkt. Die Zufahrten bzw. Zugänge zu den Gewerberäumen sind an den, den Kleingärten abgewandten Seiten anzuordnen. In den Schutzbereichen dürfen sich keine lärmintensive Aggregate befinden bzw. sind diese dem Stand der Technik bzgl. des Schallschutzes entsprechend zu installieren. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (DIN 18005) dürfen nicht überschritten werden.
- Gemäß § 16 (3) BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen in den "Gewerbegebieten" (GE) und den "eingeschränkten Gewerbegebieten" (GE-E) maximal 7,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Einfriedigungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M - V haben Einfriedigungen südlich der Teilgebiete GE - E 3 und GE - E 5 in Form von dicht - wachsenden Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erfolgen. Zur Sicherung dürfen innenliegende Drahtzäune gesetzt werden.

GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die Baumscheiben der vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht ungeschützt mit Baufahrzeugen zu befahren (Kronenbreite + allseitig 1,50m). Baumschutzmaßnahmen erfolgen nach DIN 18920.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken (GE, GE-E) ist - bezogen auf das Gesamtgebiet - unabhängig von der Randpflanzung pro 400m² Grundstücksfläche ein Baum nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine 5m breite gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern der Liste 2 zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

Im Ortsteil Ahrensberg sind im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme weitere 12 Bäume (Rosskastanie, Aesculus hippocastanum Qualität: 20/25 m. DB) durch die Stadt Wesenberg zu pflanzen, 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

ANHANG : PFLANZLISTE 1: Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Elche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzgrößen: Hochstamm 16/18cm 3xv. m. B.

PFLANZLISTE 2: Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Hartfriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris

Pflanzgrößen: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3-4Tr. 100/150cm

Die Erforderlichkeit von Wildschutzmaßnahmen ist zu prüfen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV-90) und der Bauutzungsverordnung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S.466) vom 22.04.93

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 GRZ - Grundflächenzahl
- 1,4 GFZ - Geschossflächenzahl
- FH Firsthöhe = 7,50m

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
GRZ	GFZ
Bauweise	FH = Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise