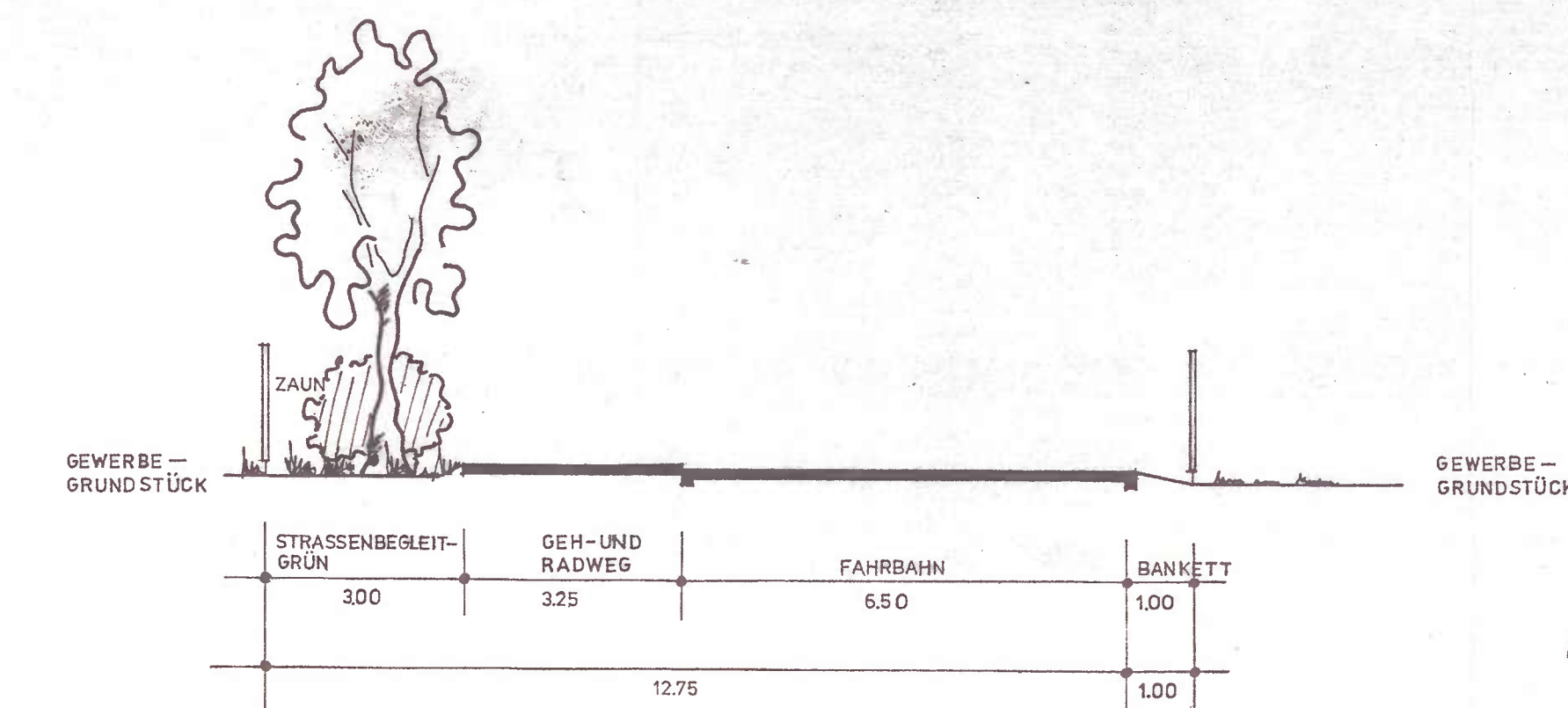


SATZUNG DER STADT ZARRENTIN, KREIS HAGENOW, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES BAHNGELÄNDES ZWISCHEN B 195 UND PAMPRINER WEG

TEIL A : PLANZEICHNUNG - M 1 : 1 000

Es gilt die Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1990 (Gesetzblatt der DDR 1990 Teil I S. 755 H) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Zeichenerklärung :

1. Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet	§ 8	Bau NVO
GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt	§ 8	Bau NVO
O,7	Grundflächenzahl	§ 16(2)	Bau NVO
FH-10müStvfl	Firsthöhe als Höchstgrenze 10 m ü. Stvfl der angrenzenden Verkehrsfläche	§ 16(2)	Bau NVO
Q	abweichende Bauweise	§ 22(4)	Bau NVO
---	Baugrenze	§ 9(1)2	Bau NVO
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9(1)11	BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(1)11	BauGB
▲	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9(1)11	BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9(1)11	BauGB
⊙	Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	§ 9(1)12	BauGB
⊙	Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen - Regenwasserklärbecken, Abwasserpumpstation	§ 9(1)14	BauGB
■	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern privat/öffentlich	§ 9(1)25a	BauGB
■	Erhalten von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25b	BauGB
○	Einzelbaum zu pflanzen u. zu erhalten	§ 9(1)25a	BauGB
●	Einzelbaum zu erhalten u. zu pflegen	§ 9(1)25b	BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Emissionsverhalten	§ 9(1)25b	BauGB
LW=60dB(A)/m	flächenbezogener Schallleistungspegel, z.B. tags/nachts 60/45 dB(A)/m² mit Angabe des Schutzgebietes		

2. Darstellungen ohne Normcharakter

B1	Flächenbezeichnung für vorhandene Gesteinstrukturen
G3	Flächenbezeichnung für landschaftspflegerische Maßnahmen

3. Bestands- und nachrichtliche Darstellungen

---	Grundstücksgrenze, vorhanden
---	Grundstücksgrenze, künftig fortfallend
---	20 kV Freileitung, künftig fortfallend

TEIL B : TEXT

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. Einschränkungen im Gewerbegebiet

- Um die an das Gewerbegebiet angrenzenden Gebiete
- Kleingartenanlage im Nordwesten,
 - Wohngebiet und Mischgebiet im Norden,
 - Wohngebiet im Osten,
 - Kleingartenanlage im Süden
- vor Gewerbelärm zu schützen, sind in dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilflächen des Planungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallleistung in der Planzeichnung angegebenen immissionswirksamen flächenbezogene Schallleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreiten.

2. Bauweise

Zur Realisierung einer offenen aber gewerbliche Ansprüche berücksichtigende Bauweise, wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist zulässig, Gebäude über 50 m Länge zu errichten. Die Abstände zwischen Gebäuden sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zu einzuhalten.

3. Gebäudehöhen

Zur Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes wird die Gebäudehöhe - FH - auf 10 m über Straßenebene der öffentlichen Erschließungsstraße jeweils im Bereich der Verkehrs- und Abwasseranlagen festgesetzt. Die festgesetzte max. Firsthöhe darf ausnahmsweise um 2,50 m überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten für Aufzugschächte und technische Bauteile.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise bis zur Kapazitätsgrenze erhöht werden, wenn als Ausgleich für jeden Quadratmeter, der über die festgesetzte OZ von 0,7 hinausgeht, ein Quadratmeter begrünte Dachfläche bzw. 2 m² Fassadenbegrünung hergestellt werden. Die Bepflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauernd zu erhalten.

II. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 1.1 Zwei Einzelbäume, verbleibender Bestandteil der ehemaligen Heckenstruktur sind zu erhalten und zu schützen. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.
- 1.2 Zur Kompletierung der vorhandenen Hecke (B 2) sind Ergänzungspflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Pflegemaßnahmen an den bestehenden Gehölzen vorzunehmen.
- 1.3 An der vorhandenen Hecke (B 3) sind Pflegemaßnahmen zur Entwicklungsförderung durchzuführen.
2. Landschaftspflegerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen
- 2.1 Die Randeingrünung der Gewerbegrundstücke erfolgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch die mit Pflanzgeboten umgrenzten Flächen. Sie sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrt insgesamt max. 5 m Breite) durchgehend mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- 2.2 Die Randzonen der Gewerbegrundstücke zu den Kleingartenanlagen, zur freien Landschaft und zum Bahngelände werden als durchgehende Vegetationsstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Sie sind mit bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- 2.3 Zur Schaffung eines visuellen Lärmschutzes wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ein- bzw. beidseitig im Mittel pro 15 m ein Baum innerhalb einer Heckenstruktur gepflanzt und dauernd erhalten.
- 2.4 An den Parkstellflächen sind zusätzlich zum Straßenbegleitgrün jeweils zwei Pflanzflächen mit einem Baum und einer Strauchunterpflanzung vorzusehen. Ergänzt wird die Pflanzung mit einer Struchreihe entlang des Bankettstreifens.
- 2.5 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzte Fläche im Wendekreis der Erschließungsstraße (G 4) ist mit einem Hochstamm und einer Strauchunterpflanzung zu begrünen.
- 2.6 Zur Kleingartenanlage (G 5) ist eine Abpflanzung in landschaftlicher Form mit Gehölzgruppen herzustellen.
- 2.7 Für die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der östlichen Fahrbahnkante der B 195 (G 1) wird eine landschaftliche Bepflanzung sowie eine Straßenbepflanzung festgesetzt, die dauernd zu erhalten ist.
- 2.8 Auf dem Gelände des Regenwasserklärbeckens sind zur landschaftlichen Eingrünung Heistergruppen mit bodenständigen Gehölzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 2.9 Zur landschaftlichen Eingrünung und als Initialmaßnahme Pflanzung von Gehölzgruppen und naturnahe Wiesenausbildung an dem geplanten Trastefestland (G 2).
- 2.10 Auf den Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein größerer Laubbau anzupflanzen. Die Anpflanzung muß jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden. Die Baumstämme müssen mit Laubgehölzen vollständig dicht bepflanzt werden.

III. Gestalterische Festsetzungen

- Ausgleichsmaßnahmen werden gem. BstSchG § 8 für weggenommene Feldgehölze (B 3) notwendig:
- Bepflanzung des 10 m breiten Streifens zum Bahngelände mit einer Heckenstruktur aus laubwerfenden und standortgerechten Gehölzen.
1. Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2 m über Erdbreich zulässig. Die Erhalt eines notwendigen Bewegungsrades der Kleingartenanlage ist zu berücksichtigen. Die Einfriedung muß in der Höhe und 20 cm in der Breite betragen.
 2. Zu den vorhandenen Wegstrukturen, die das Gewerbegebiet tangieren, sind Fußwegverbindungen herzustellen.
 3. Werkanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als beleuchtete Schriftzüge oder Firmenlogos bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Aufstellung von Hinweisschildern/Straßenverkehrszeichen in Kreuzungsbereich an der B 195 bleibt davon unberührt.

IV. Hinweise

1. Vorausgesetzt, daß keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen, sollte die Befestigung privater Verkehrsflächen (Fahwege, Stellplätze, Fußwege, Lager- und Ausstellflächen) mit Mauerwerksteinen oder mit vergleichbaren wasserundurchlässigen Materialien erfolgen.
 2. Das Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser sind in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen bzw. wenn die anfallende Wassermenge es erforderlich macht, das Regenwasserklärbecken zuzuleiten.
 3. Als Hilfestellung für die Begrünungsmaßnahmen sind die vorgeschriebenen Gehölze in den Pflanzenlisten und die Pflanzenlisten in Skizzen aufgeführt, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigelegt sind.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.

Planverfasser:

NEBAU

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH

UND

INGE GERECKE
LANDSCHAFTSARCHITECTIN
FRIEDENSTRASSE 9a
2753 SCHWERIN TEL. 861756

Aufstellung: Mai 1991 Stand: Okt 1994

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.11.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung/Kreiszeitung am 07.12.1990 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am 28.06.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.07.1991 bis zum 07.08.1991 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 3.7.1991 in der Schweriner Volkszeitung/Kreiszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand an Plangebiet sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach erneuter öffentlicher Auslegung gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 vom 28.06.1991 bis zum 07.08.1991 geändert worden. Über wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.06.1991 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.1991 Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
13. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1991 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28.06.1991 genehmigt.
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 28.06.1991 in der Schweriner Volkszeitung/Kreiszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.06.1991 in Kraft getreten.

Zarrentin, den Bürgermeister Siegel

3. Plan 1
Gewerbegebiet am
Bahnhof