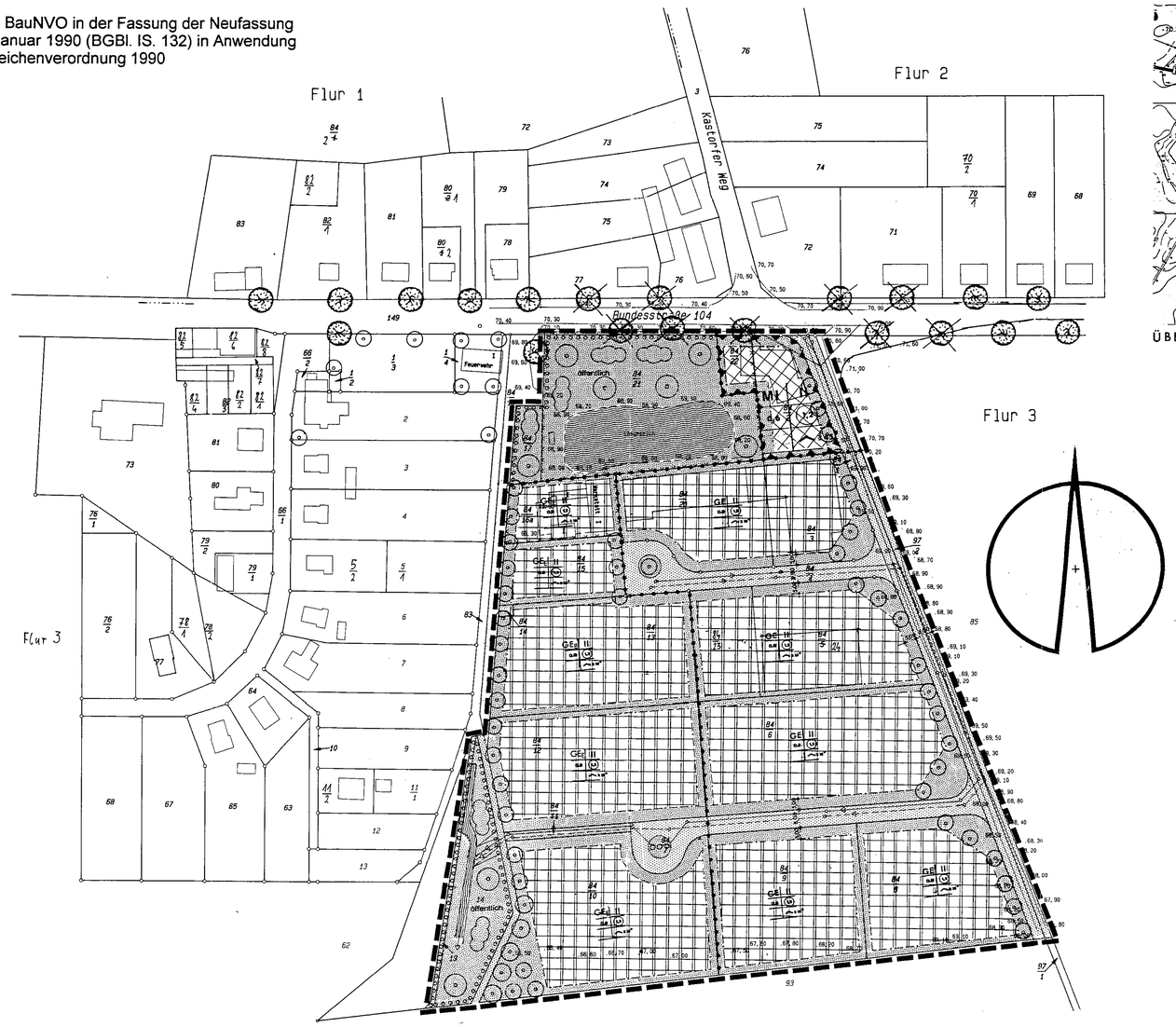
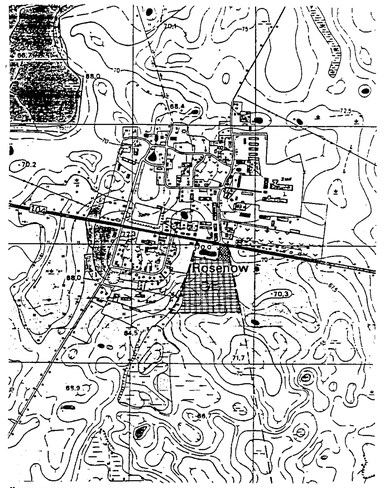
TEIL A - PLANZEICHNUNG

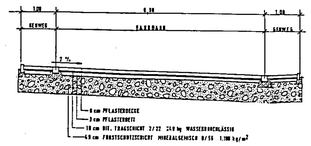
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990





ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000

STRASSENQUERPROFIL



SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.08.94 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet "Gewerbepark-Süd" der Gemeinde Rosenow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B - TEXT

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) 1,2 BauGB

In dem festgesetzten Gewerbegebiet, **GE-Gebiet** und **GEE-Gebiet**, sind die in § 8 der **BauNVO** aufgeführten Gewerbebetriebe zulässig, soweit die örtl.Bauvorschriften **nach § 83 der LBO - MV**, keine Beschränkungen festlegen. Gemäß **§ 1(4)** der **BauNVO** sind ausnahmsweise Handelsbetriebe für folgende Branchen zulässig: Kraftfahrzeuge, Baustoffe, Stahl- und Leichtmetallartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 600,-- m².

Die festgestzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden :
a) bei Fassadenbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der Außenflächen begrünt werden,
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

Die max. zulässige Firsthöhe innerhalb des Gewerbegebietes wird mit 8,00 m über Straßenkrone unmittelbar vor dem entsprechenden Gebäude festgesetzt.
Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich macht. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecke 3,50 m zugrunde gelegt.

FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (1) 24 BauGB

Die Flurstücke 84/16a bis 84/10 werden als "eingeschränktes Gewerbegebiet", **GEE-Gebiet**, festgesetzt. Es gelten folgende Einschränkungen :
- auf diesen Flächen werden nur Gewerbebetriebe bzw. Handelsbetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht **wesentlich** stören.
- Eingänge und Einfahrten, sowie Be- und Entlüftungsöffnungen für Produktions- und Fertigungsräume und -hallen sind in östliche (einschl. süd- bzw. nordöstliche) Richtung anzulegen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie des Mischgebietes gegen Gewerbelärm wird festgesetzt, daß der zulässige Schallleistungspegel in der Nachtzeit auf max. **59 dB (A)** zu begrenzen ist.

Zum Schutz gegen Gewerbelärm werden für die gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt. Gleiches gilt für das Mischgebiet an der B 104 in Bezug auf Verkehrslärm (Lärmpegelbereiche III bzw. IV) Schlafräume sind zu den straßenabgewandten Seiten zu orientieren (betr. besonders Bundesstraße 104).

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

In dem Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (pro 200 m² 1 hochstämmiger Baum und 10 Sträucher, nach Möglichkeit Gruppenbepflanzung)
Die Bepflanzung mit Bäumen, Streuchern und Hecken wird besonders an der westlichen Seite des Gewerbegebietes in einer solchen Dichte angelegt, daß ein wirksamer Sicht- und vorbeugender Schallschutz gewährleistet wird.
Auf den Stellplatzanlagen ist für je 8 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen, Pflanzabstände regelmäßig. Einfriedigungen und Bepflanzungen in Sichtdreiecken dürfen 70 cm Höhe nicht überschreiten. Die Stellplatzflächen werden mit ÖKO-Verbundsteinen gepflastert, die Fugen erhalten eine Grüneinsaat.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes (ca. 7500 m²) sind als Dauergrünflächen mit Baum- und Strauchbepflanzung vorgesehen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DEN AUSBAU DES KNOTENPUNKTES B 104 gem. § 8 (2) SNatSchG

Für den Ausbau des Knotenpunktes der Gewerbepark-Süd-Ausfahrt zur B 104 ist das Fällen von 9 Alleebäumen erforderlich. Zum Ausgleich werden 50 Winterlinden mit einem Stammumfang von 18 cm, im Abstand von 8 - 10 m, angepflanzt.

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG gem. § 82 LBO

Einfriedigungen

Einfriedigungen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Werbung

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe der Traufe zulässig. Die Oberkante von beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern darf eine Höhe von 5,00 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Einfahrten

Straßenbegleitgrün darf für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom : ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom : ..... bis zum : ..... erfolgt.

Rosenow, den : ..... Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rosenow, den : ..... Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am : ..... durchgeführt worden.

Rosenow, den ..... Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom: .....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rosenow, den ..... Der Bürgermeister

Die Gemeindeverwaltung hat am : ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rosenow, den ..... Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem und demText (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom : ..... bis zum : ..... während ..... Tage je 8 Stunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am : ..... , in der Zeit vom : ..... bis zum ..... durch Aushang, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rosenow, den ..... Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am : 12.04.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Altentreptow, den 12.04.95 Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am : 17.08.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wurde am : 17.05.95 von der Gemeindevertretung als Satzungbeschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom: 17.05.95 gebilligt.

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom : 22.10.94 AZ. 050-610-(2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom : 22.01.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom : 06.06.94 AZ. 050-610.06-05.01-06(1) bestätigt.

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. 9.05.95

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei 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 : 17.05.95 , bis zum : 26.05.95 durch Aushang, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am : 22.05.95 in Kraft getreten.

Rosenow, den 17.05.95 Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1.1 Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §2–§ 11 BauNVO)

- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- SW – Wochenendhausgebiet
- SO – Sondergebiet

1.12 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- IV–VIII – Mindest- u. Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (1,0) – Erhöhte Grundflächenzahl nach § 17 (10) BauNVO
- 0,7 – Geschoßflächenzahl
- 1,6 – Erhöhte Geschoßflächenzahl nach § 17 (10) BauNVO
- 3,0 – Erhöhte Geschoßflächenzahl nach § 21 a (5) BauNVO
- 3,0 – Baumassenzahl

1.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlage Baulinie - Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O – Offene Bauweise
- E – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D – Nur Hausgruppen zulässig
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- Offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind
- Gartenhofhaus
- g – Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, daß an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand gehalten werden kann
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche, besonders Zweckbestimmung (Rad - Fuß)
- Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- F – Fußweg
- W – Wohnweg
- BW – Beifahrbarer Wohnweg
- P – Parkfläche (öffentlich)
- Verkehrsmittel auf bes. Bahnkörper
- Verkehrsgrün
- Zu- u. Ausfahrtsverbot

1.4 Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirche
- Kindertagesstätte, Kindergarten

1.5 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

- Versorgungsfläche
- Umformerstation
- T – Trafostation
- Fernheizwerk
- G – Gasdruck-Regleranlagen

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- öffentlich – Grünfläche (öffentlich)
- Grünfläche (privat)
- Parkanlage
- Gärtnerische Anlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

Spielbereich „A" = Für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
Spielbereich „B" = Vorzugsweise für schulpfl. Kinder
Spielbereich „C" = Für Kleinkinder u. jüngere Schulkinder

1.7 Flächen für Aufschüttungen u. Schutzflächen

- Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

1.8 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche für die Land- und Forstwirtschaft
- Wasserfläche

1.9 Sonstige Festsetzungen

- vorhandene Bäume
- zu entfernende Bäume
- neu anzupflanzende Bäume
- GSt bzw. GGa – Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GKSp – Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftskinderspielplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- GMÜ – Gem. Müllbehälter
- Zugehörigkeitshaken für GGe u. GMÜ u. GSt
- Siehe textliche Festsetzungen
- Zugehörigkeitshaken für Baugebietsteile

Kennzeichnungen, nachrichtl. Übernahmen sowie Kenntlichmachungen und sonstige Darstellungen

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vorzusehen ist. (§ 9 Abs. 2a BBauG)

Kennzeichnungen nach StBau FG

- Umgrenzung der Sanierungsgebiete nach § 10 Abs. 1 StBauFG
- Gebäude, das aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten wird - Entbernung, Verwendung des Grundstückes für öffentl. Nutzungen (§ 10 Abs. 1 u. 2 StBau FG)
- Geschütztes Baudenkmal
- Zu erhaltendes Gebäude (§ 10 Abs. 1 StBau FG)

Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 (Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung der Landschaftsschutzgebiete
- Umgrenzung der Verbandsgrünflächen

Sonstige Darstellungen

- Gepl. Begrenzungslinie
- Siehe textliche Festsetzungen
- Erhaltenswerter Baum

z. B.

Art der baul. Nutzg.	Zahl der Vollgesch.
Grundfl.-zahl	Geschoßfl.-zahl
	Bauweise

GE	II
0.8	(16)
	—

GEMEINDE ROSENOW

BEBAUUNGSPLAN:1 GEWERBEPARK-SÜD

M. 1:1000 FLUR : 3

DELLERT + HÜSER . ARCHITEKTEN
DIPLOM - INGENIEURE . AKNW . 01002 . 01004
MÄRKISCHE STR. 24b. 5840 SCHWERTE 1 RUF: 18287