BEBAUUNGSPLAN NR.5 "MISCHGEBIET OST"

Rosenow, Landkreis Demmin

TEXT – TEIL B
FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 9 BauGB

1. Die Grundflächenzahlen sind bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.
   Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 4
2. Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Gebäudehöhe bei eingeschossigen Gebäuden von 4,00m und bei zweigeschossigen Gebäuden von 7,00m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50m zur Straßenmitte von Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenmitte. Als Gebäudehöhe gilt dabei die mittlere Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
   Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 ; Abs.2
3. Baugebiet (GE)
   Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 (Gewerbegebiet) sind gemäß § 8 BauNVO Abs.3 nur solche zulässig, die aufgrund ihrer Art die örtlichen Gerüchte- bzw. Geruchsimmissionen, gemäß der Beurteilungsgesetz lt. DIN 18005 (Teil 1) (Stand 1987) nicht überschreiten.
   Par.9 BauGB Abs.5
3.1 Baugebiet (GE)
   Von den nach § 8 der BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden mit dieser Festsetzung Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.
   Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 1 ; Abs.5 BauNVO
4. Die Teilflächen 8,10,11,12 und teilweise Teilfläche 6 dürfen im Lärmschutzbereich der zulässige Beurteilungspegel tags 60 dB (A) und nachts 50 dB(A) nicht um bis 5 dB(A), nachts um bis 3 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) überschritten werden. Gemäß der Prognose sind bei Wohngebäuden und 40 dB(A) für Außenwohnbereiche und 35 dB(A) für Fenster einzuhalten. Folglich ist der Einsatz von Schallschutzfenstern erforderlich. Das passende Fenster ist im konkreten Projekt einzurichten und nachzuweisen.
   Par.9 BauGB Abs.1 Punkt 24

Örtliche Bauvorschriften gemäß Par. 9 BauGB in Verbindung mit Par.86 der Landesbauordnung M/V

1. Als Außenwände sind sowohl Glasflächen, verbaute Fläche, als auch eine bis rotbraune Vormauerziegel zulässig. Es ist zulässig Gebäudeflächen im Oberbereich mit Holz zu verkleiden.
2. Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max.1,00 m zulässig und dürfen aus Holz oder Metall hergestellt werden.

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Anlang der Erschließungsstraße A ist beidseitig Winterlinde (Tilia cordata, 18–20) im Abstand von 12m zu setzen, mittels Drelbock zu sichern und nur die in den Lichtraum der Straße hereinragenden Äste sind zu beschneiden. Par.9 (1) 25 BauGB
2. Anlang der Erschließungsstraße B ist beidseitig Spitzahorn (Acer platanoides, 18–20) im Abstand von 12m zu setzen, mittels Drelbock zu sichern
   Par.9 (1) 25 BauGB
3. Entsprechend der Darstellung im Planteil A sind versiegelte Flächen zu entsiegeln und mit heimischen Gehölzen bis 1,50 m Höhe im Sichtbereich von Knotenpunktsarealen bis 0,60 m Höhe zu begrünen. Par.9 (1) 25 BauGB
4. Anlang der Grenze des Geltungsbereiches sind Schutzpflanzungen von 10m bzw. 5m Breite aus heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
   Par.9 (1) 25 BauGB
5. Die gewerblichen Bauflächen sind untereinander mit Schutzpflanzungen von 5m bzw. 4m Breite aus heimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen
   Par.9 (1) 25 BauGB
6. Der "Hinterste Rehnagen" ist als Feuchtbiotop zu erhalten und als naturnaher Feuchtbereich zu gestalten. Am Ufer sind Eschen (Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia) zu pflanzen. Die Vegetationsseele darf nicht durch Überfahren, Lagerung oder in sonstiger Weise zerstört werden. Par.9 (1) 20 BauGB, Par.9 (1) 25 BauGB
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wenn nach Terrainlöhne möglich, in das Feuchtbiotop einzuleiten. Par.9 (1) 20 BauGB
8. Auf den Teilflächen 1 bis 9 ist pro 200 m2 Fläche ein Baum (12–14 STU) folgender Art zu pflanzen: Rot ahornhaines – Spitzahorn, Tilia cordata – Winterlinde, Sukzessiv Lauer – Stieleiche. Par.9 (1) 25 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Par.9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In Bebauungsplangebiet sind bei allen Bauten auf den gekennzeichneten Flächen aufgrund der Lärmbelastung durch die B 104 bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen innengeräuschpegel 30 dB (A) nachts und in den Wohnräumen 40 dB (A) tagsüber überschritten werden. Die gesamten Außenbauteilflächen der Gebäude haben entsprechend DIN 4109 ein erforderliches Schalldämm-Maß von erf. R'w,res. 5dB (A) 40 bei Wohngebäuden und 35 bei Büroräumen aufzuweisen. Das erforderliche Schalldämm-Maß erf.R'w,res. bei den Kombinationen von Außenwänden und Fenster ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteiles ab 10 bis 50 dB (A) einzuhalten. Der Schallschutz an den Gebäuden wird somit durch schallschützende Außenbauteile wie Fenster, Außentüren, Dachflächen oder Wände erreicht.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzung des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I S.2, am 23.01.1991

Planzeichen | Inhalt | gemäß

- 1.Art der baulichen Nutzung — Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Mischgebiet — Par.6 BauNVO
- Gewerbegebiet — Par.8 BauNVO
- 2.Maß der baulichen Nutzung — Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16,17 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für Gewerbe
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für Wohnungsbau
- 3.Bauweise,Baulinien, Baugrenzen — Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Nur Einzelhäuser zulässig — Par.22,23 BauNVO
- Nur Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- 4.Verkehrsflächen — Par.9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Unbefestigter Weg
- Einfahrt
- 5.Versorgungsleitungen — Par.9 Abs.1 Nr.13 Abs.6 BauGB
- unterirdisch
- 6.Grünflächen — Par.9 Abs.1 Nr.15 Abs.6 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- 7.Wasserflächen und Flächen die Wasserwirtschaft — Par.9 Abs.1 Nr.16 Abs.6 BauGB
- Wasserflächen
- 8.Pflanzungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Par.9 Abs.1 Nr.20,25 Abs.6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Par.9 Abs.1 Nr.20 Abs.6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von Bäumen,Sträuchern u.sonstigen Bepflanzungen — Par.9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzung Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — Par.9 Abs.1 Nr.25b Abs.6 BauGB.
- 9.Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — Par.9 Abs.1 Nr.21 Abs.6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — Par.9 Abs.1 Nr.24 Abs.6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — Par.9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Par.16 Abs.5 BauGB

II. Festsetzungen nach Par.86 der LBauO M/V

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- KwD — Krüppelwalmdach

III. Darstellungen ohne Normcharakter

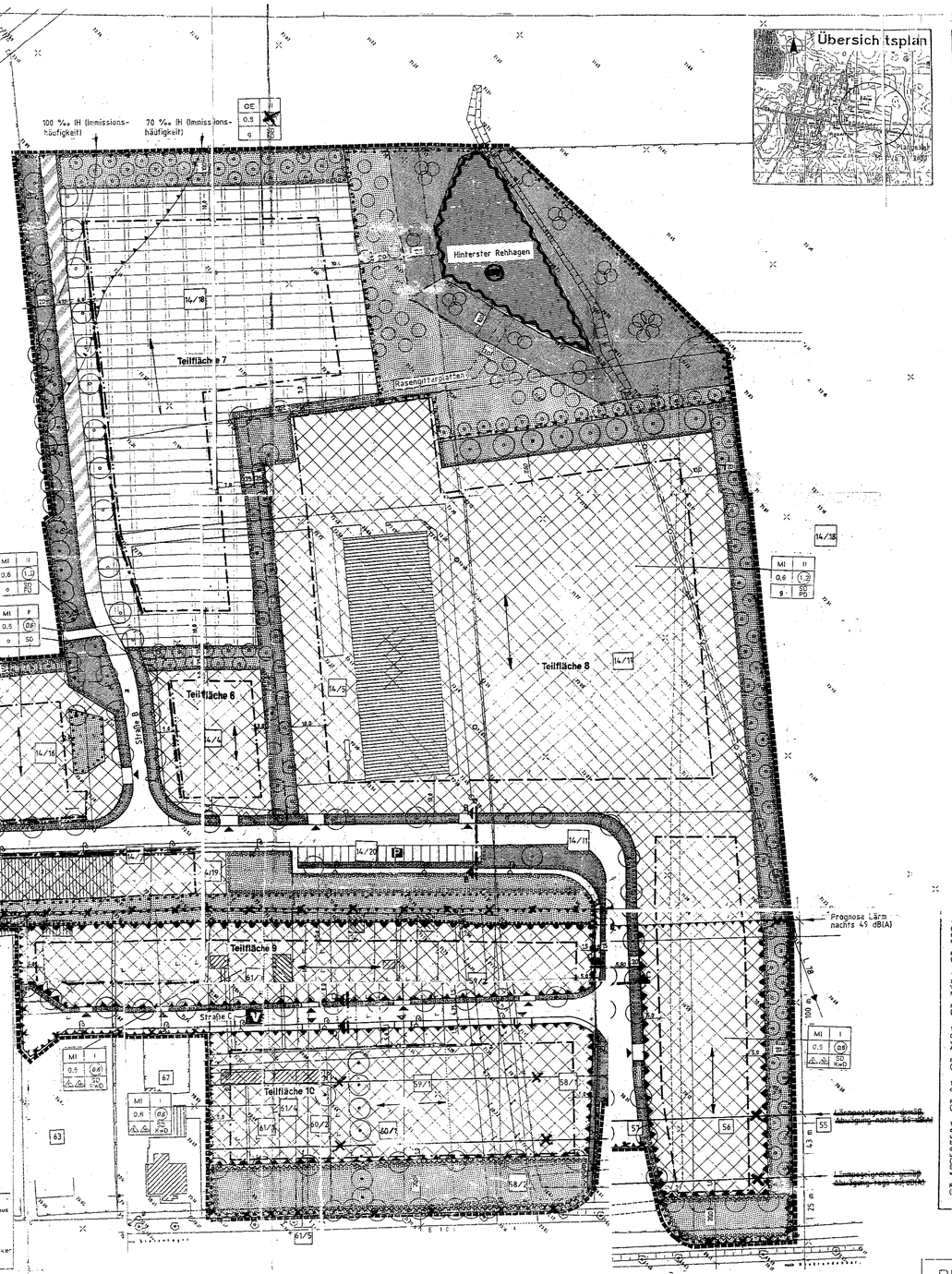
- Teilflächen
- Flurstücksnummer
- Gehwegquerung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

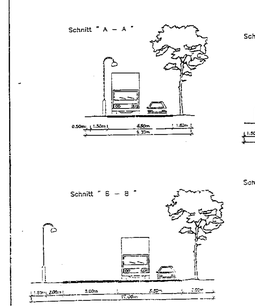
- Geplante Grundstücksgrenzen
- 70 ‰ IH — Immissionshäufigkeit für Geruchsbelästigung (an 7% der Jahresstunden)
- zu 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken
- zu 9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bahnung freizuhalten sind — Par.9 Abs.1 Nr.10 Abs.6 BauGB

Rechtsgrundlagen

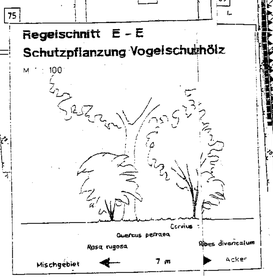
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. Teil I Nr. 40)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. Teil I Nr. 40)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht im BGBl I. S. 58 am 22.10.1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3)

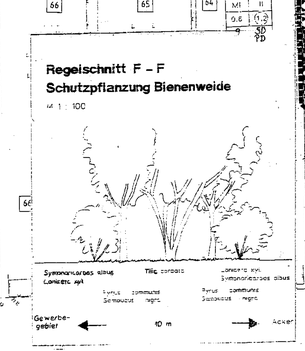


PLAN – Teil A



REGELPROFIL





Kartengrundlage
Lage- und Höhenvermessung des Hydrogeologie Gmbh N. Neubrandenburg vom April 1993 im DHHN 1111 Koordinatensystem: Gitter. Höhensystem: NN

HINWEIS
Aus [illegible] Gründen [illegible] Bodenverfärbungen [illegible] Wenn während der Erdarbeiten [illegible] Bodenverfärbungen [illegible] Par.22 vom 10.06.1993 [illegible] der zuständigen Unteren Denkmalbehörde [illegible] Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen [illegible] unverzüglich zu [illegible] Verantwortlich sind [illegible] Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer [illegible] zuständig ist, die [illegible] Wert der Funde oder Objekte [illegible] Verpflichtung erlischt [illegible] nach Eingang der Meldung [illegible]

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH

SATZUNG

Aufgrund des Par.10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBL.I S.466) und durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBL Teil I Nr. 40) sowie nach Par. 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M –V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.11,S.549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Rosenow "Mischgebiet, Ost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.1991. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am den Bekanntmachungstafeln am 03.03.1993 bis zum 31.03.1993 erfolgt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 26.01.1993 bis zum 22.02.1993 durch Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27/28.05.1993, 25.02.1994, 18.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.[illegible] den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.[illegible] den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
5.1 Die Gemeindevertretung hat am 10.[illegible] den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut bestimmt und zur Auslegung bestimmt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht der Zeit vom 11.03.1994 bis zum 14.04.1994 nach Par.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, ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
7. Der solistermäßige Bestand am [illegible] wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Ingenieurtechnischen Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung grafisch [illegible] die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab [illegible] vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Rosenow, den 27.06.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Leiter des Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der [illegible] Belange am 02.08.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
8.1 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der [illegible] Belange am 5.02.1997 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, hat das zweite mal in der Zeit vom 20.10.1996 bis zum 28.11.1996 nach Par.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, ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
9.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, hat das zweite mal in der Zeit vom 20.10.1996 bis zum 28.11.1996 nach Par.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, ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.03.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.03.1997 gebilligt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [illegible] mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen und Hinweise der genehmigenden Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] sind beschlossen. Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [illegible] AZ: [illegible]
   Rosenow, den 3.6.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Der Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Rosenow, den 25.06.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister
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 [illegible] in der Zeit vom 2.08.1999 bis zum 16.08.1999 durch Aushang [illegible] bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Regelungen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und Erlöschen (Par. [illegible] Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am [illegible] gegeben.
   Rosenow, den 25.06.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) – Unterschrift – Der Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme der Einbindung
Knotenpunkt Ortspange von OVVD GmbH.
Änderung in der Farbe "rot" Abarbeitung der Maßgaben und Auflagen entsprechend der Genehmigung von 29.09.1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V.

BEBAUUNGSPLAN NR.5
"MISCHGEBIET OST"
ROSENOW

LANDKREIS DEMMIN
GENEHMIGUNGSEXEMPLAR — KOPIE

Gemarkung: Rosenow — Flur: 2
M 1:500 — Datum: 19.02.1997