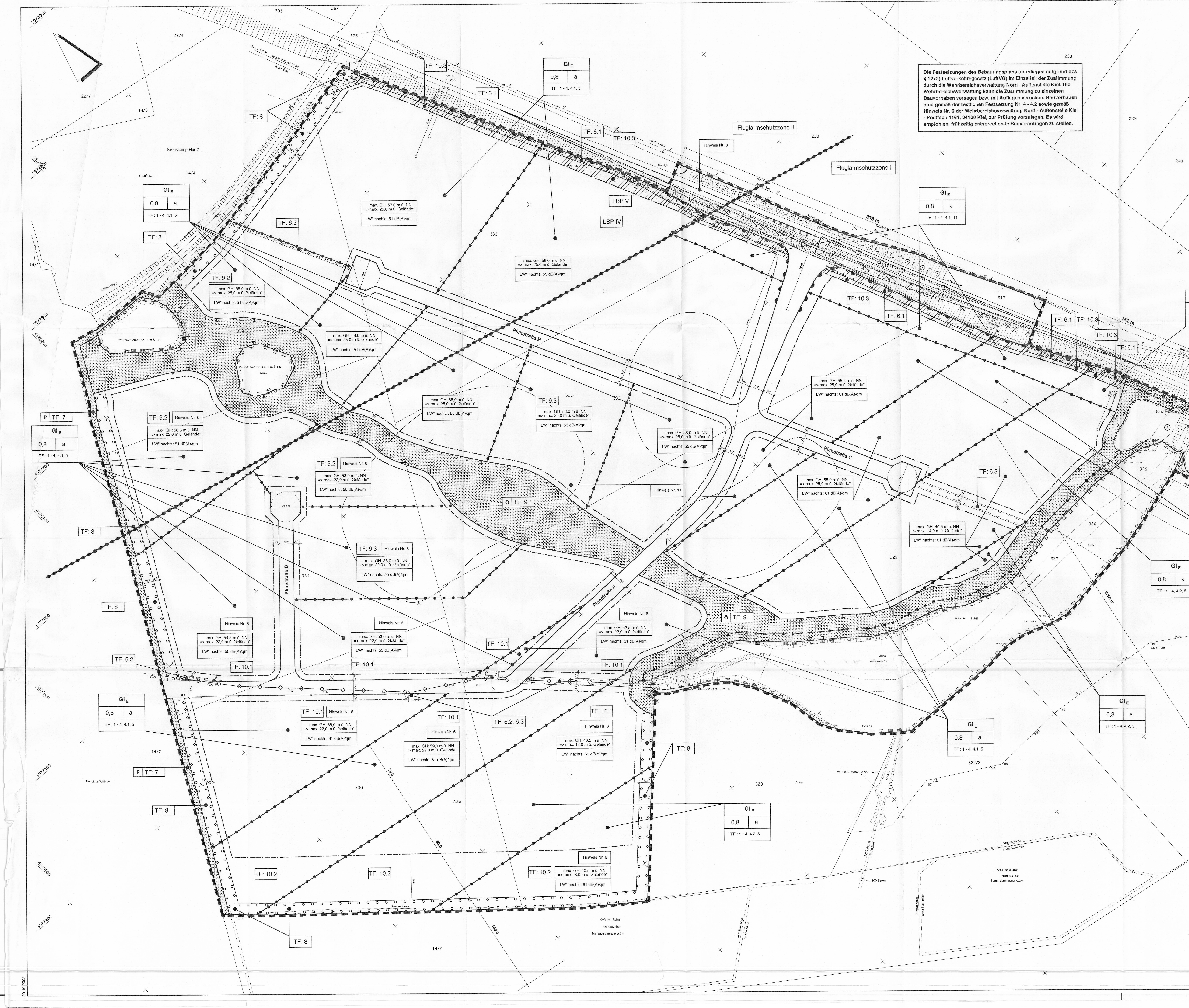
Stadt Laage
Bebauungsplan Nr. 18 "Airpark Laage Nord IV"

Gemarkung Kronskamp Flur 1 und 2

- Entwurf -
M. 1 : 1.000



Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen aufgrund des § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Einzelfall der Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel. Die Wehrbereichsverwaltung kann die Zustimmung zu einzelnen Bauvorhaben versagen bzw. mit Auflagen versehen. Bauvorhaben sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 - 4.2 sowie gemäß Hinweis Nr. 6 der Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - Postfach 1161, 24100 Kiel, zur Prüfung vorzulegen. Es wird empfohlen, frühzeitig entsprechende Bauvoranfragen zu stellen.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

GI_E — eingeschränktes Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
55,0 m ü. NN — maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Normal-Null
max. 25,0 m ü. Gelände* — Hinweis auf die sich aus der Festsetzung zur Gebäudehöhe ergebende max. Höhe der baulichen Anlagen über dem derzeit vorhandenen Gelände

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. öffenliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verbot der Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Grünflächen Zweckbesimmung:
Ö — öffentlich
P — privat

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Hochwasserrückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
Sichtfeld gemäß Hinweis Nr. 8
unterirdische Regenwasserleitung
LW" nachts: z.B. 61 dB(A)/qm — Flächenbezogener Schallleistungspegel (Nachtwert) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1

II. Kennzeichnungen

Umgrenzung des Bereiches in dem Bodendenkmale vorhanden sind gemäß Hinweis Nr. 11
zu entfernende Straßenbäume

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze der Fluglärmschutzzone
Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Textliche Festsetzungen

1 Eingeschränkte Industriegebiete (gemäß § 9 BauNVO)

1.1 In den eingeschränkten Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) die in den Nutzungsschablonen eingetragenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten.

1.2 Bordelle sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Einschränkung für Handelsbetriebe in den Industriegebieten (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den eingeschränkten Industriegebieten ist Einzelhandelsnutzung nur dann zulässig, wenn es sich um den Verkauf von Produkten handelt, die durch im Gewerbegebiet ansässige Betriebe hergestellt werden und wenn nicht mehr als 10 % des Gesamtumsatzes an private Endverbraucher verkauft werden.

3. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig. Zwischen einzelnen Gebäuden sind die Abstandsvorschriften nach Landesrecht zu beachten.

4. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen unterliegen aufgrund des § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Einzelfall der Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel. Die Wehrbereichsverwaltung kann die Zustimmung zu einzelnen Bauvorhaben versagen bzw. mit Auflagen versehen. Bauvorhaben sind gemäß den nachfolgenden Regelungen der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung vorzulegen.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Höhe der Gebäude richtet sich nach den in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werten in Bezug auf Normal-Null. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Antennenanlagen etc.) ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Bauhöhenbeschränkungen des Flugplatzes Rostock-Laage nicht überschritten werden und die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Nord erfolgt.

4.1 In den mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 markierten Bereichen steht die festgesetzte Gebäudehöhe für alle Bauvorhaben, die eine Gebäudehöhe von 40,57 m ü. NN überschreiten, unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung. Alle Bauvorhaben, die eine maximale Höhe von 40,57 m ü. NN überschreiten, sind der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung vorzulegen.

4.2 In den mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 markierten Bereichen sind alle Bauvorhaben - unabhängig von der Gebäudehöhe - der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung vorzulegen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 50,0 m ü. NN überschritten werden. Für die Erteilung der Ausnahme ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Nord erforderlich.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäudeseiten von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen sind im gesamten Plangebiet mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß entsprechend der in der DIN 4109 (Tabelle 8) ausgewiesenen Werte für den Lärmpegelbereich VI zu realisieren.

6. Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Im Bereich der mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 markierten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

6.2 Im Bereich der mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 markierten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Flughafens Rostock-Laage zu sichern.

6.3 Im Bereich der mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 markierten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Laage zu sichern.

7. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 markierte private Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Scherrasen anzulegen und regelmäßig zu pflegen. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 markierten Fläche ist auf den privaten Grundstücken eine 10,0 m breite Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Vorhandener Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Sträucher sind als zweimal verpflanzte Ware ohne Ballen mit 80 - 100 cm Höhe und Bäume als Heisterware mit 150 - 200 cm anzupflanzen. Heisterware ist jeweils mit einem Baumpfahl zu sichern. Die Anpflanzung hat in 5 Reihen mit einem Abstand von 1,5 m von Reihe zu Reihe und von 1,0 m innerhalb einer Reihe zu erfolgen, so dass zu den seitlichen Begrenzungen der Pflanzfläche ein 2,0 m breiter Entwicklungsraum ohne Gehölzanpflanzungen verbleibt. Die beiden äußeren Pflanzreihen sind ausschließlich für die Pflanzung von Sträuchern, die verbleibenden drei inneren Reihen für eine Mischung aus Baum- und Straucharten zugelassen. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung hat 2,5 % zu betragen. Bei der Pflanzung sind Arten aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste (siehe Hinweis Nr. 9) zu verwenden. Eine Anwuchspflege ist für drei Jahre zu gewährleisten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Mindestens 60 % der Fläche sind durch eine Initialpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Bei der Anpflanzung sind Baum- und Straucharten aus der beigefügten Pflanzliste auszuwählen (siehe Hinweis Nr. 9). Sträucher sind als zweimal verpflanzte Ware ohne Ballen mit 80 - 100 cm Höhe und Bäume als Heisterware mit 150 - 200 cm anzupflanzen. Heisterware ist jeweils mit einem Baumpfahl zu sichern. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung hat zwischen 3% und 5% zu betragen. Nach einer Anwuchspflege, die sich über drei Kalenderjahre hinzieht und auch die Mahd des nicht bepflanzten Flächenanteils umfasst, ist die gesamte Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sofern Pflegeschnitte zur Wahrung des Grenzabstandes und der Verkehrssicherheit erforderlich werden, sind diese zulässig.
In der Grünzone ist ein naturnah gestaltetes Stillgewässer von ca. 15 bis 20 m Durchmesser anzulegen. Das Stillgewässer hat eine Tiefe von 2,0 m (tiefste Stelle) und ist durch bindigen Lehmboden gegenüber dem Untergrund abzudichten. Ein Notüberlauf zum öffentlichen Kanalsystem ist vorzusehen. Sofern im Rahmen der Oberflächen-entwässerung ein Stillgewässerverbundsystems erforderlich wird, ist dieses innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. Weiterhin zulässig ist die Anlage und Unterhaltung eines maximal 3,0 m breiten Weges in wassergebundener Bauweise zur Pflege der Vegetationsflächen und Gewässer.
Im Bereich der durch die markierte Fläche hindurchführenden Leitungsrechte ist bei Bepflanzungen auf die unterirdischen Leitungen Rücksicht zu nehmen. Im Bereich des Abschnittes der Planstraße A, der den mit der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 markierten Grünzug durchschneidet, sowie jeweils 10,0 m in östliche und westliche Richtung darüber hinaus, ist beim Bau der Planstraße A eine beidseitige Bordsteinabsenkung vorzunehmen. Der Bordstein ist auf höchstens 1,5 cm Überstand abzusenken.

9.2 Das unverschmutzte Dachflächenwasser von Gebäuden in den mit der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 markierten Baugebieten ist in den südlichen Soll (festgesetzt als Schutzobjekt im Sine des Naturschutzrechts) einzuleiten. Zwischen den beiden Söllen ist ein offener Verbindungsgraben anzulegen.

9.3 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden in den mit der textlichen Festsetzung Nr. 9.3 markierten Baugebieten ist in ein neu anzulegendes Stillgewässer in der öffentlichen Grünfläche (vgl. TF 9.1) einzuleiten.

10. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

10.1 Nebenanlagen im Form von Gebäuden dürfen in einem Abstand von 7 m entlang der im Plan eingetragenen unterirdischen Regenwasserleitung nicht errichtet werden.

10.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen im Bereich der mit der textlichen Festsetzung 10.2 markierten Baugebiete zwischen der südlichen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches nicht errichtet werden.

10.3 Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen zur Bundesstraße B 103 und der Straßenbegrenzungslinie der B 103 bzw. der Geltungsbereichsgrenze dürfen Nebenanlagen mit Ausnahme von gepflasterten Flächen nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht vorgenommen werden. Auf die Regelungen des § 9 Abs. 1 FStrG wird hingewiesen.

11. Ausschluss von Büroräumen und Betriebsleiterwohnungen (gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 markierten Bereiches sind Betriebsleiterwohnungen und Büroräume sowie sonstige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, nicht zulässig.

Hinweise

1. Regelungen des § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen aufgrund des § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im Einzelfall der Zustimmung durch die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel. Die Wehrbereichsverwaltung kann die Zustimmung zu einzelnen Bauvorhaben versagen bzw. mit Auflagen versehen. Bauvorhaben sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 - 4.2 sowie gemäß Hinweis Nr. 6 der Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - Postfach 1161, 24100 Kiel, zur Prüfung vorzulegen. Es wird empfohlen, frühzeitig entsprechende Bauvoranfragen zu stellen.

2. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern.

4. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Güstrow zu benachrichtigen.

5. Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich 1 bzw. teilweise im Lärmschutzbereich 2 des Flughafens Rostock-Laage. Beim Bau von Betriebsleiterwohnungen sind die Bestimmungen des Fluglärmschutzgesetzes vom 30. März 1971 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441) insbesondere der §§ 5 - 7 zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

6. Baubeschränkungen aufgrund munitionstechnischer Sicherheitsaspekte

In den mit dem Hinweis Nr. 6 markierten Baugebieten sind aufgrund der Nachbarschaft zum militärischen Teil des Flughafens Rostock-Laage bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen die Vorschriften der ZDV 34/320 - Schutzabstandsbestimmungen für den Umgang mit Munition - der Bundeswehr zu beachten. Objekte der sogenannten Gruppe V (d.h. Objekte besonderer Bauart oder Bedeutung, z.B. Gebäude mit mehr als drei Stockwerken (einschließlich Erdgeschoss) mit übergroßen Glasflächen, Gebäude unabhängig von der Art ihrer Nutzung mit einer Höhe größer als 22 m, Industriegebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m, Radar- und Sendeanlagen, zentrale Anlagen zur Energie-, Wasserversorgung oder Entsorgung, Müllverbrennungsanlagen und alle Objekte in Einkaufszentren) sind dort nicht zulässig.

7. Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Lage der Leitungen, die durch Leitungsrechte gesichert sind, wurde vom beauftragten Vermessungsbüro nach den Angaben der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger in den Plan eingetragen. Die Lage kann daher mit Ungenauigkeiten behaftet sein. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind die Leitungen einzumessen.

8. Sichtdreieck

Der Bereich des gekennzeichneten Sichtdreiecks soll von allen das Sichtfeld behindernden baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Bepflanzungen und Nebenanlagen sollen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B 103 nicht überschreiten.

9. Baugrund

Aufgrund der Bodeneigenschaften sind bei Baumaßnahmen teilweise besondere Sicherheitsvorkehrungen zur Erhaltung der Standfestigkeit von Gebäuden erforderlich. Eine entsprechende Untersuchung liegt der Stadt Laage vor und kann dort eingesehen werden.

10. Pflanzliste

Bei Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind folgende Gehölzarten vorgesehen:

Aschweide	Salix cinerea	Großstrauch
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch
Bruchweide	Salix fragilis	Baum
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Großstrauch
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Faulbaum	Rhamnus frangula	Großstrauch
Feldahorn	Acer campestre	Baum
Felsenbirne	Amelanchier laevis	Strauch
Gemeine Birke	Betula pendula	Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Haselnuß	Corylus avellana	Großstrauch
Holunder	Sambucus nigra	Großstrauch
Hundsrose	Rosa canina	Strauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Großstrauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Großstrauch
Ohrweide	Salix aurita	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Strauch
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Strauch
Salweide	Salix caprea	Großstrauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schneeball	Viburnum opulus	Großstrauch
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia	Baum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Großstrauch
Wildapfel	Malus sylvestris	Baum
Wildbirne	Pyrus communis	Baum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Großstrauch
Zitterpappel	Populus tremula	Baum

11. Bodendenkmale

In den auf der Planzeichnung markierten Flächen sind nach Auskunft des zuständigen Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Bodendenkmale vorhanden. Die Veränderung der Bodendenkmale setzt eine vorherige Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) voraus. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige Untere Denkmalbehörde des Landkreises Güstrow oder das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübsdorf, Tel.: 03867 - 8805 oder 03867 - 240.

Präambel

AUFGRUND § 10 DES BAUGESETZBUCHES ...

Verfahrensvermerke

1. AUFGESTELLT ... ANZEIGER AM ____
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

2. DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ... BEGRÜNDUNG ...
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

3. DIE ENTWÜRFE ... BEGRÜNDUNG ... ÖFFNUNGSZEITEN ... MIT DEM HINWEIS ... JEDERMANN ... STÄDTISCHEN ...
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

4. DER KATASTER... MIT DATUM VOM ... VERVIELFÄLTIG... FLUR ____). ... M. 1:10.000 HAT ... VERVIELFÄLTIG...
MALACHIN, DEN ____
VERMESSUNGSBÜRO

5. ENTWURF UND ...
PROJEKTBEARBEITER:
TECHNISCHE MITARBEIT:
VORENTWURF: 09.04.2003
ENTWURF: 20.10.2003
SATZUNG:

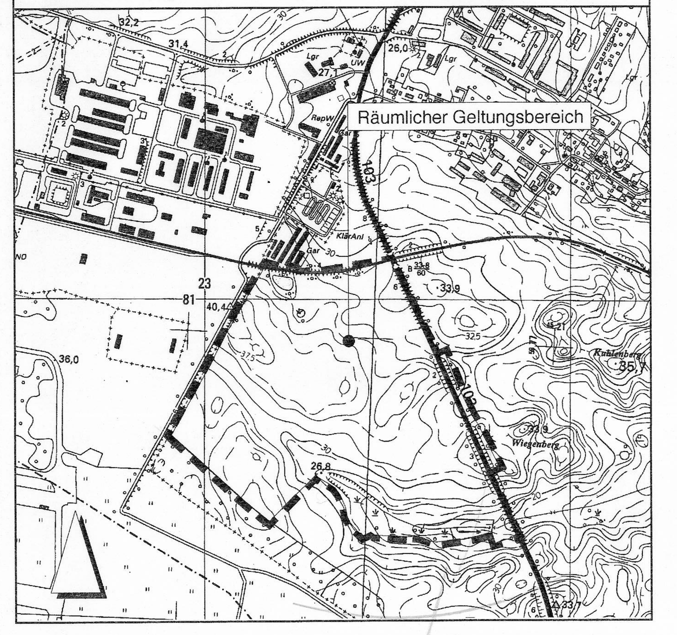
6. DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ... BÜRGER SOWIE ... GEPRÜFT. DAS ...
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

7. DER BEBAUUNGSPLAN ... STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ... WURDE MIT BESCHLUSS ...
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

8. DER SATZUNGSBESCHLUSS ... WORDEN. DIE SATZUNG ...
LAAGE, DEN ____
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000



Stadt Laage
Bebauungsplan Nr. 18 "Airpark Laage Nord IV"

- Entwurf -
M. 1 : 1.000