

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03.90.01/2 "GEWERBEGEBIET BABENKOPPEL", 1. ÄNDERUNG

## Planzeichnung - Teil A



# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung



Industriegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

BMZ      Baumassenzahl

GRZ      Grundflächenzahl

FH      Firsthöhe

## 3. Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flurstücksgrenze

# BEBAUUNGSPLAN SCHWERIN - SÜD BAUFELD I NR. 0.3.90.01/2

## TEIL - A - PLANZEICHNUNG SATZUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG         | § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB               |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>SO</b> Sondergebiete           | § 11 Bau NVO                          |
| <b>GE</b> Gewerbegebiete          | § 8 Bau NVO                           |
| <b>GI</b> Industriegebiete        | § 9 Bau NVO                           |
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> |                                       |
| <b>GRZ</b> Grundflächenzahl       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB               |
| <b>FH</b> Flurhöhe                | § 19 Bau NVO                          |
| <b>BMZ</b> Baumzahl               | § 18 Bau NVO                          |
| <b>BAUGRANZEN</b>                 |                                       |
| Baugrenze                         | § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB               |
| <b>VERKEHRSFÄCHEN</b>             |                                       |
| Öffentliche Verkehrsflächen       | § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB    |
| Einbahnbereich                    | § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 Bau GB |
| Gehweg                            |                                       |
| Radweg                            |                                       |
| Öffentliche Parkflächen           |                                       |

**FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BEHELTUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 Bau GB

Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 Bau GB   |
| Besondere Festsetzungen (siehe Teil B Text, Nr. 9.10)  | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 Bau GB   |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen       | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. Abs. 6 Bau GB |
| Anpflanzen von Bäumen  | § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 Bau GB  |

## SONSTIGE PLANZEICHEN

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 Bau GB |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes    | § 9 Abs. 2 Bau GB                  |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                           | § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO    |
| Mit Geh-, Fahr- und Lüftungsflächen zu belastende Flächen      | § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 Bau GB |

## KATASTRPLANZEICHEN

|                  |  |
|------------------|--|
| Flurgrenzen      |  |
| Furstücksgrenzen |  |
| Furstücke        |  |

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Bohrpunkte für Geothermie   | § 9 Abs. 6 Bau GB                   |
| oberirdisch   | § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 Bau GB |
| unterirdisch  |                                     |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 20 a NaturschG i.V.m. § 2 des 1. NatG M-V) | § 9 Abs. 6 Bau GB                   |

## TEIL - B - TEXT SATZUNG

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9(1) BAU GB

#### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1.1.1 BAUGEBIETE

In den Industriegebieten (GI) und Tarifstellen (GI Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO) und Anlagen für kulturelle, kulturelle, wissenschaftliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Taristellen, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 2-4 Bau NVO) und Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO).

##### 1.1.2 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO sind außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nicht zulässig.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Flurhöhe baulicher Anlagen darf in den Industrie- und Gewerbegebieten (GI und GE) 12 m und in dem Sondergebiet (SO) 12 m nicht überschreiten (§ 18 Abs. 1 Bau NVO). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf die Höhenlage der Coaxiale der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Grundstücke dienenden Erschließungsstraße. Höhere Höhen für Teile baulicher Anlagen des Gebäudes, wie z.B. Helikopterlandeplätze und Reinigungsanlagen sind unzulässig.

##### 2. ABWASSERBEHÄLTUNG

Im Teilgebiet GI ist außerhalb der überbauten Grundstücksfläche oberhalb der Geländeoberfläche ein Regenrückhaltebecken zulässig. Oberhalb der Geländeoberfläche sind Stützplättchen und Lagerflächen nach Zustimmung des Versorgungsorgans zulässig. Für den Versorgungsfall besteht ein Fahr-, Fuß- und Lüftungsweg zur Fläche.

##### 3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE

Die Fläche der Sichtleiste an Straßeneinmündungen sind gem. § 9 (10) Bau GB von der Bebauung freizuhalten. Freistehende Bäume sowie eine freie Pflanzung bis 0,7 m Höhe sind zulässig.

##### 4. GRÜNSTÜCKZUFÄHREN

Für einzelne Grundstücke sind bis zu 2 Zufahrten in der Breite von 0,6 m im Bereich der Frontstreifen zulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB können dazu unterworfen werden.

##### 5. BAUGESTÄLTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 BAU O

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Dachneigung von 0° bis 35° zulässig.

##### 5.2 Betriebszwecke Werbepylonen sind nur an den Gebäudeseiten zulässig. Werbepylonen sind mit einem Höhenmaß von 10 m bis zu 15 m zulässig. Die maximale zulässige Höhe beträgt 6 m.

##### 6. SCHUTZ VOR SCHALLSTREUUNG UMWÄLTLERWIRKUNGEN

Innere der Gewerbegebiete (GE) darf ein höchstzulässiger Schallleistungspegel von 60 dB (A) und innerhalb der Industriegebiete (GI) von 65 dB (A) nicht überschritten werden. Innere der Büroräume ist ein Mitrillungspegel von 40 dB (A) durch Schalldämmfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungselementen zu sichern.

##### 7. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSBEMÜHUNGEN

7.1 Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Sycamore, Stieleiche) zu verwenden. Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden. Pflanzhöhe = 4 m; Pflanzgröße = Hochstamm, 3x verpflanzt mit durchgehenden Leitlinie, Stammumfang 18 - 20 cm.

7.2 Für die Unterpflanzung der straßenbegleitenden Baumpflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Pflanzhöhe 2x verpflanzte Sträucher, 0,7 - 1,00 m Höhe.

7.3 Bei Stützplättchen auf privaten Grundstücken sind 4 Stützplättchen innerhalb der Stützplättchen 1 standortgerechter Laubbau (Art und Größe siehe Pat. 7.1) zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumhöhe ist gegen Beton zu sichern.

7.4 Grundstücke innerhalb der Baugruben sind mit freizwachen oder geschützten Hecken aus standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Bei Erdoberfläche der Zaun in der Hecke liegen.

7.5 Parkstreifen entlang von öffentlichen Straßen werden durch Baumreihen (Art und Größe siehe Pat. 7.1) unterlegt. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumhöhe ist gegen Beton zu sichern.

7.6 Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind zu 50% mittels Selbstklimmer oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

### 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON WASSER UND LANDSCHAFT

#### 6.1 Regenwasser auf privaten Grundstücken ist in die Kanalisation zu leiten und darf zu nutzen, wo die Grundwasserbedingungen an der Baugrubenfront vorgeschrieben sind.

#### 6.2 Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die Durchlässigkeit gewachsenen Böden nach baubegleitender Verdichtung wieder herzustellen.

#### 6.3 Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### 6.4 Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von tauwasserhaltigen Mitteln unzulässig.

#### 6.5 Die mit A 1 bezeichnete Fläche ist eine Substanz zu entwickeln und zu pflegen.

#### 6.6 Die mit B bezeichnete Fläche ist als Sandmagazin zu entwickeln und zu pflegen.

#### 6.7 Auf der mit C bezeichneten Fläche sind Sandmagazine zu entwickeln und zu pflegen. Die mit (Bessergesetz) Gebieten bestehenden Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.

#### 6.8 Die mit D bezeichnete Fläche ist als Brache mit Pflanzungsflächen zu entwickeln und zu pflegen.

#### HINWEIS

Innere der Baugruben werden Abfälle nicht ordnungsgemäß gelagert. In einer Erhebung und Bewertung der Abfallabgaben vom 29.10.1992 wurde festgestellt, dass keine erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährlichen Stoffen bestehen, und dass die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt werden muss.

Im Baugrubengebiet ist folgende Befriedung aufzunehmen: vorhandene Abfallabgaben sind zu beseitigen. Nach der Befriedung sind die Abfallabgaben in der Befriedung zu überprüfbar.

Änderung gemäß Beschl. vom 05.07.93 zum Punkt 11 Baugruben

Im Sondergebiet (SO) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, der mit Artikel des Bau- und Heimwerkerelektronik, Kleinmöbel und Artikel des Hobbybedarfs zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf 12.000 qm nicht überschreiten. Die erweiterten Sortimente darf 5.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

#### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2535), zuletzt geändert durch Artikel 17 Abs. 1 des Gesetzes vom 31. August 1999 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung

am 23.09.1992, zuletzt geändert durch Beschluss vom 04.07.93

die Stadtverordnetenversammlung

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992

am 23.09.1992