

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über den Bebauungsplan Nr.63.09/2 "Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz"



TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, deren im Gewerbegebiet produzierten Gütern oder Dienstleistungen abhören, zulässig, (§ 1 Abs.5 BauNVO).
 - Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 9 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 - Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen nachstehende immissionswirksame Schallleistungspegel nicht überschreiten. (§ 7 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)
 - Tags, 6.00-22.00 Uhr: 62 dB(A)^m
 - Nachts, 22.00-6.00 Uhr: 46 dB(A)^m
 Die Einhaltung der Pegel ist im Baugenehmigungsverfahren mittels Einzelgutachten durch eine nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassene Messstelle nachzuweisen.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 10 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
 - Technisch notwendige Aufbauten sind bis höchstens 3,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig. (§ 16 Abs.6 BauNVO)
 - Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudeteile bis max. 50 m zulässig, die von einem Vor- oder Rückgang von mindestens 1,0 m Tiefe vertikal zu gliedern.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich offene Stellplätze und notwendige Zufahrten zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
 - Die max. Traufhöhe ist auf 14,0 m festgesetzt.
 - Ausnahmeweise sind eingeschossige Gebäudeteile eines Gesamtkomplexes zulässig, wenn deren Traufhöhe höchstens 5,0 m beträgt.
 - Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist 59,0 UHN.
- ### II GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB
 - An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind in einem mind. 12 m² großem Baumquartier großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 19/20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,50 m zu pflanzen, gegen Belästigen zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Ersatzpflanzung zu ersetzen.
 - Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumplanzungen zu gliedern. Je angefangenen 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 19/20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,50 m in einem mind. 12 m² großem Baumquartier zu pflanzen, gegen Belästigen zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Ersatzpflanzung zu ersetzen.
 - Pflanzliste:
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*) in Sorten
 - Hartriebels (*Carpinus betulus*)
 - Weißtanne (*Tilia cordata*) in Sorten
 - Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt.
 - Anpflanzliche Nordrand Pflanzgebiet: Entwicklung einer geschlossenen Hecke unter Erhalt und Einbeziehung der vorhandenen Gehölze. Pflanzung von 493 Gehölzen. Die Anpflanzfläche darf durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - Anpflanzliche Ostrand Pflanzgebiet: Entdeckung einer doppelreihigen Hecke. Pflanzung von 50 Bäumen als Heister und 440 Sträuchern.
 - Anpflanzliche Südrand Pflanzgebiet: Entwicklung eines dreireihigen Weißbäume, Pflanzung von 60 Bäumen als Heister und 240 sonstigen Sträuchern.
 - Anpflanzliche Westrand Pflanzgebiet: Entwicklung einer dreireihigen Hecke. Pflanzung von 65 Bäumen und 590 Sträuchern.
 Pflanzqualität: Heister 125-150 cm hoch, Solitäre 250-300 cm hoch, Sträucher 60-100 cm hoch
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20
 - Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Erhalt und die ungestörte Entwicklung des vorhandenen Waldes zu sichern.
 - Anpflanzliche Südrand Pflanzgebiet: Pflanzung von 65 Bäumen und 590 Sträuchern.
 Pflanzqualität: Heister 125-150 cm hoch, Solitäre 250-300 cm hoch, Sträucher 60-100 cm hoch
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20
 - Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Erhalt und die ungestörte Entwicklung des vorhandenen Waldes zu sichern.
 - Zuordnungssetzung § 9 Abs. 1a
 - Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Pflanzgebietes werden den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.
 - Auf dem Flurstück 72 / 5, Flur 6, Gemarkung Schwerin sind 3 Stück Feldahorn als Einzelbäume mit Stammumfang 16 / 18 cm zu pflanzen sowie eine dreireihige, frei wachsende Hecke anzulegen.
 - Auf dem Flurstück 23 / 4, Flur 1, Gemarkung Muß ist ein Kleingewässer von 500 m² zu reanulieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beauftragt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung informiert worden. Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Umverteilung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuss hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 27 Verwaltungsgerichtsordnung, zulässig ist, wenn die Stellungnahme vor Ablauf der Fristen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Stadtverwaltung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverwaltung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den
Die Oberbürgermeisterin

Schwerin, den
Leiter Fachdienst Geoinformation,
Bodenordnung und Grundstücksbewertung

Schwerin, den
Die Oberbürgermeisterin

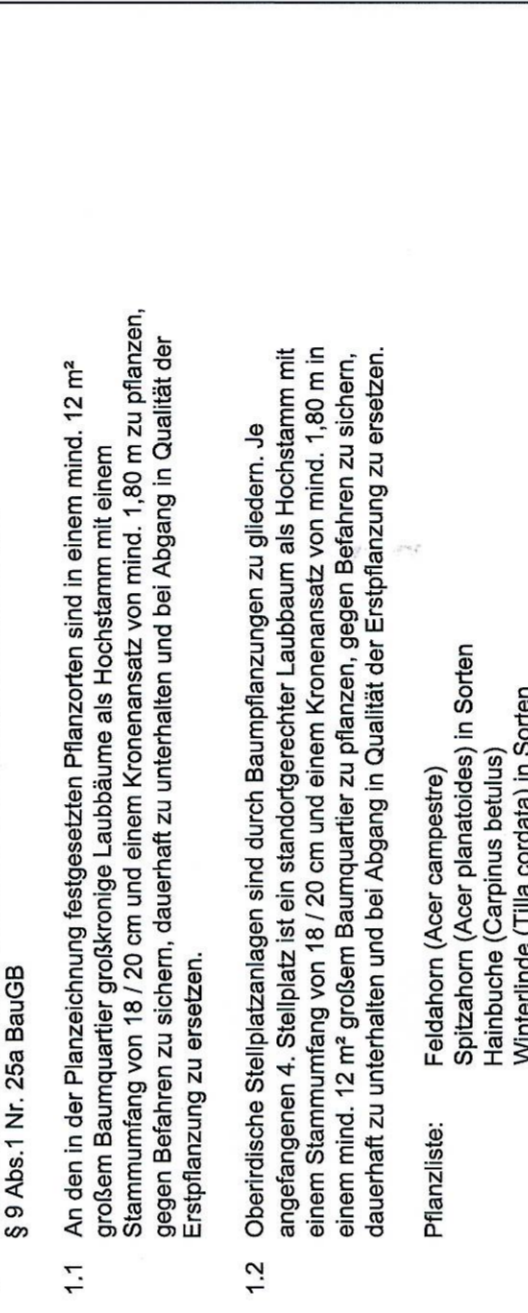
Schwerin, den
Die Oberbürgermeisterin

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Grünflächen und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 20 und 2a, 12 BauGB
 - Baumplanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB
 - Wald
 - geschützte Bäume
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

- Sonstige Planzeichen
 - Größe des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche § 9 (1) 21 BauGB
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsleiters § 9 (1) 22 BauGB
 - Gerecht für die Allgemeinheit § 1 (4) BauNVO
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 9 (6) Nr. 3 BauGB
- Kennzeichnungen
 - Flächen, deren Bäume erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind § 9 (6) Nr. 3 BauGB
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - zukünftig entfallende Bäume
 - Flurstücksgrenze

ÜBERSICHTSPLAN



Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

B-Plan Nr. 63.09/2 "Technologie- und Gewerbepark"

Maßstab: 1:1000

Stand: 16.03.2012