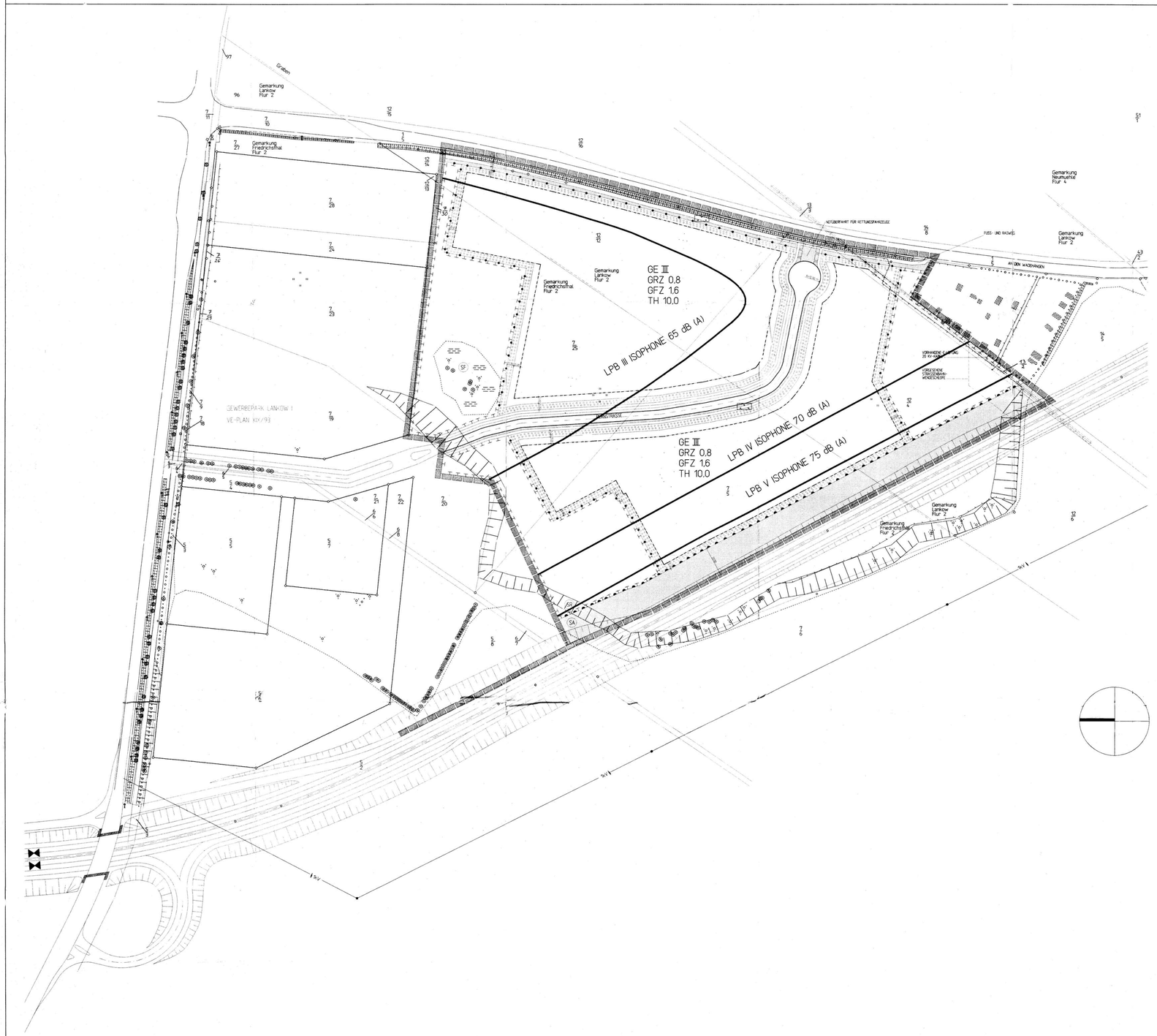
SATZUNG DER STADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 11.91.01 GEWERBEPARK – LANKOW II



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

gem. Planzeichenverordnung 1990 Pzv v. 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, 58)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§22 bis 23 Bau. NVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsfahrzeuge (Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen zugunsten des Energie-Versorgungsträgers (Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragraph 9, Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Paragraph 1, Abs. 4, Paragraph 16 Abs. 5 BauGB)
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- 7/8 Flurstücksnummer

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2, Nr. 1, § 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- GFZ Geschoßflächenzahl als Maximum
- GRZ Grundflächenzahl als Maximum
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH Traufhöhe

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—o—o—o— unterirdisch E Elektro

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen z.B. Bäume
- Erhaltung z.B. Bäume
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SF Erhalt feuchte Mulde mit umliegenden Feuchtgrünland
- SR Erhalt (Halb)-Ruderalflur mit natürlicher Sukzessionsentwicklung (z.zt.Acker)
- SA Natürliche Sukzessionsentwicklung (z.zt.Acker)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

In den Gewerbegebieten (GE) sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
GemäB § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm VRFI unzulässig.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2. MaB der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf in den Gewerbegebieten (GE) 10 m nicht überschreiten (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf die Geländeoberkante.

3. Grundstückzufahrten

Für einzelne Grundstücke sind bis zu 2 Zufahrten in der Breite von je 6 m zulässig.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können dazu unterbrochen werden.

4. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO

4.1 In den Gewerbegebieten ist eine Dachneigung von 0° bis 35 ° zulässig.

4.2 Betriebseigene Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Großflächentafeln mit Informationscharakter sind an der Zufahrtsstraße bzw. den Betriebseinfahrten zulässig. Die maximale zulässige Höhe dafür beträgt 5 m über dem Gelände.

5. Grünordnungsplanerische Festsetzungen Nach § 9 Abs1 Satz 20 und 25 BauGB)

5.1 Für Baumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb (STU 18-20/3 x verpflanzt) zu verwenden, die dauerhaft zu erhalten sind.

5.2 Die Begrünung des Straßenraumes hat mit linearen Baumpflanzungen (Baumart: Fraxinus excelsior) zu erfolgen. In dem westlich der Fahrbahn gelegenen Pflanzstreifen erfolgt die Pflanzung in einem Abstand von 6-8 m, während in dem östlich der Fahrbahn gelegenen Parkstreifen Baumpflanzungen nur nach jedem 4. Stellplatz in einzelnen Pflanzbeeten (Mindestgröße 12m²) zu erfolgen. Pflanzstreifen und Pflanzbeete sind als versickerungs- und vegetationsfähige, wasserdurchlässige Decken mit einem einschichtigen Aufbau (Substratdicke 20-25 cm /Körnung 0-45) anzulegen. Die Decken sind in jedem Fall statisch, keinesfalls dynamisch zu verdichten. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sind im Rahmen der langwüchsigen als Alleebäume so aufzusetzen, daß nach Abtrieb der Gewährleistung mindestens 2/3 der gesamten Baumhöhe als astreine Hochstämme übergeben werden können.

5.3 Auf privaten Stellflächen ist für je 4 Stellplätze min. ein Laubbaum der o. g. Qualität zu pflanzen. Bei Einzelpflanzungen haben die Baumscheiben eine Mindestgröße von 12 m² aufzuweisen.

5.4 Seitliche Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

5.5 Fensterlose Fassadenflächen, die auf einer Fassadenbreite von min. 6 m im Bereich des Erdgeschosses ohne Hausöffnungen gestaltet sind, sind mit mindestens einer standortgerechten heimischen Kletter- oder Rankpflanze pro laufenden Meter dauerhaft zu begrünen.

5.6 Während der Erschließungsarbeiten sind die vorhandenen Gehölze gemäß DIN 18920 zu sichern. In Ergänzung dazu gilt die Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4).

6. Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Geräuschemissionen dürfen im Gewerbegebiet die folgenden flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:
Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) L_W''=60 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) L_W''=45 dB(A)

6.2 Die Schalldämmäße der Außenbauteile der Büro- und Geschäftshäuser laufen wie folgt:

Bauteile		Lärmpegelbereich (LPB)		
		LPB III	LPB IV	LPB V
Außenwände, Dächer und Fenster von Büroräumen und ähnlichen Räumen	R'w,res=	30 dB	35 dB	40 dB

7. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Versickerungsmulden nach ATV A138 zu versichern. Die Flächen der Versickerungsmulden betragen 0,10 v.H. der nach § 19, Abs. 4 BauNVO ermittelten Grundflächen.

8. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

8.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III-A.

8.2 Das Plangebiet ist nach der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Schwerin ein Versorgungsgebiet des Fernwärmenetzes.

8.3 Östlich der Planstraße liegen bekannte Bodendenkmale nach § 2(1) DSchG M-V. Im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen sind zur Erreichung der Planungssicherheit verbindliche Absprachen zwischen Verursacher und Landesamt für Bodendenkmalpflege zu treffen. Entsprechendes gilt für weitergehende Maßnahmen nach Mutterbodenabtrag.

8.4 Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwerin.

8.5 Auf die Verwendung von Tausalzen, fausalzhaltigen Mitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

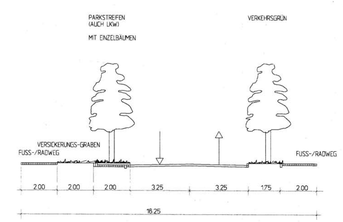
8.6 a) Die Grundwassermeßstelle BS 8/93 ist jährlich hinsichtlich der ADX-, PAK- und Borwerte durch das Umweltamt der Stadtverwaltung Schwerin kontrollieren zu lassen.

b) Für die Dauer der Gründungsarbeiten und aller anderen Arbeiten an und unter der Geländeoberkante ist ein unabhängiges, in Altlastenfragen kompetentes Ingenieurbüro mit der fachtechnischen Baubegleitung auszustatten.

c) Beim Antreffen von Bodenbelastungen während der fachtechnischen Begleitung zur Bauausführung hat der Gutachter das Umweltamt sofort zu informieren.

8.7 Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Bauausführung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

STRASSENQUERSCHNITT



Planstraße

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB und des § 86 BauO M.V. wird nach der Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwerin vom 20.5.96 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan 119101 für das Gebiet Gewerbepark Lankow II bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs 3 Baugesetzbuch beteiligt worden.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.6.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes 119101 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 119101, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 26.8.96 zum 24.9.96 während der Dienststunden 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 16.7.96 ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den 25.6.1996 ... Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan 119101, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.5.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan 119101 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
Schwerin, den 7.8.1996 ... Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.11.1996 Az: VII1.2761/... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
512.213-04.000 (11.91.01)
Schwerin, den 8.8.1997 ... Oberbürgermeister

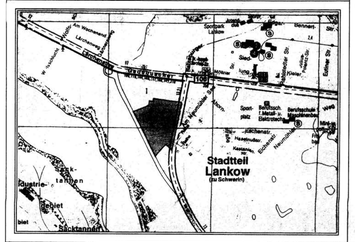
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den am ... gefassten Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.5.1997 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.11.96 Az: VII1.2761/... (11.01)
Schwerin, den 8.8.1997 ... Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den 26.8.1997 ... Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 119101 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.8.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.8.97 in Kraft getreten.
Schwerin, den 26.8.1997 ... Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1:5.000


Stadtteil Lankow
(bei Schwerin)
Neumühle
Friedrichsthal
Sport- und Freizeitpark Lankow
Gewerbepark Lankow I
Gewerbepark Lankow II
Gewerbepark Lankow III
Sondergebiet Einzelhandel
Sondergebiet Einzelhandel
Neu Zachow
Neu Zachow
Neu Zachow