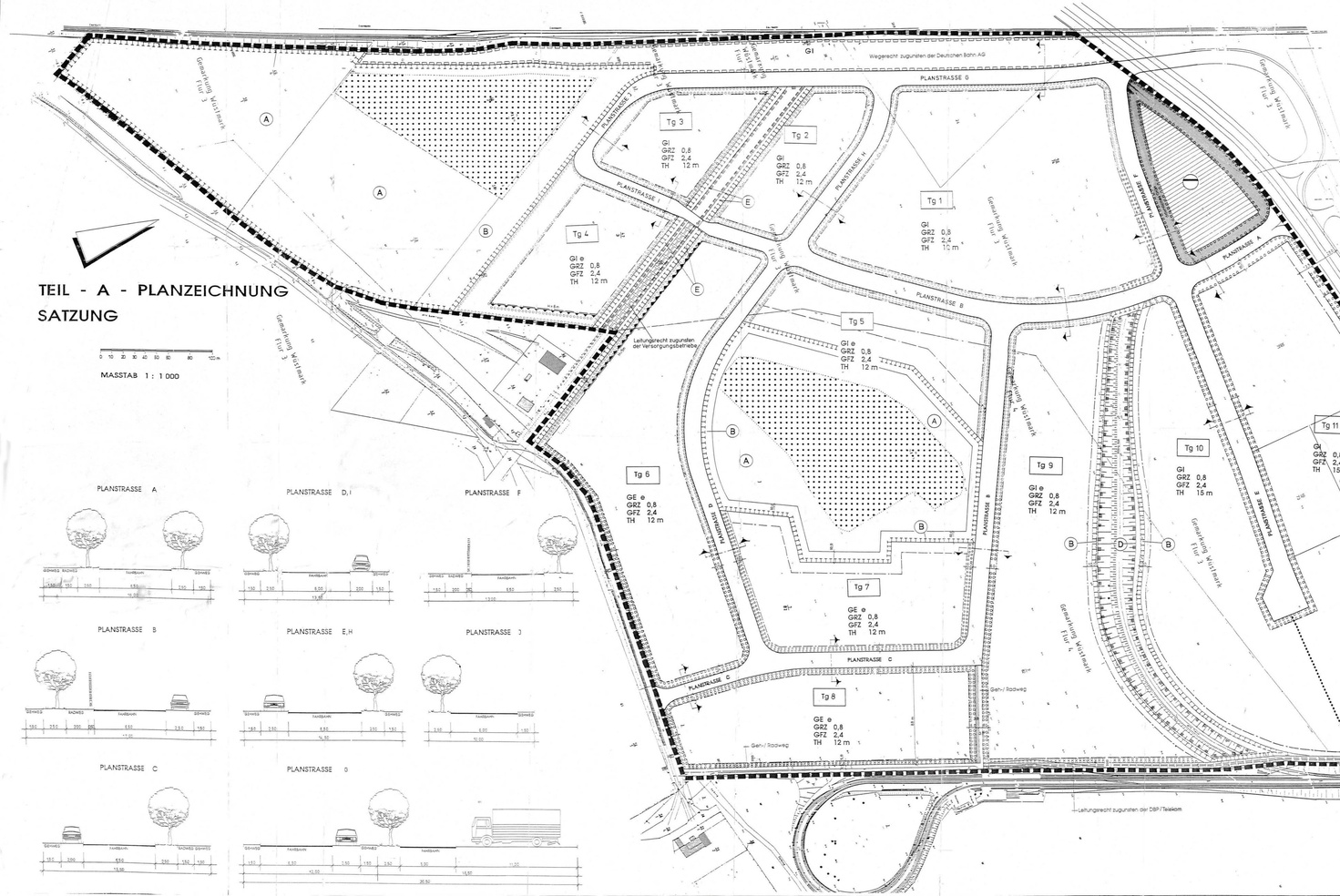
BEBAUUNGSPLAN SCHWERIN - SÜD

BAUFELD III

NR. 03.90.01/3



TEIL - A - PLANZEICHNUNG

SATZUNG

0 10 20 30 40 50 60 80 100 m

MASSTAB 1 : 1 000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI e	Gewerbegebiet eingeschränkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB
GI	Gewerbegebiet	§ 8 Bau NVO
GI	Industriegebiet	§ 9 Bau NVO
GI e	Industriegebiet eingeschränkt	§ 9 Bau NVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 Bau NVO
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 23 Bau NVO
TH	Traufhöhe	

BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 23 Bau NVO
	Baulinie	§ 23 Bau NVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
	Straßenbegrenzungslinie	

FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

RÜ	Regenüberlaufbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau GB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR 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 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 6
		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 Bau GB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 Bau GB
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Teilfläche Nr. 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 Bau GB
A	besondere Festsetzungen (siehe lfd. § - Text, Nr. 7)	

KATASTERPLANZEICHEN

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
555	Flurstücke

TEIL - B - TEXT

SATZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

In den Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (Gi) gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm VKFF unzulässig.

1.2 Nebenanlagen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung (TH) festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Gelände vor dem Hauseingang.

Größere Höhen für Teile baulicher Anlagen des Gebäudes wie die sich aus technischer oder technologischer Betreibung begründen sind ausnahmsweise zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltender Flächen

Die Flächen der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind gemäß § 9 (10) BauGB vor der Bebauung freizuhalten. Freizuhaltende Bäume sowie eine niedrige Pflanzung (0,7 m Höhe) sind zulässig.

4. Grundflächenzahlen

Für einzelne Grundstücke bis 1.000 qm sind bis zu 2 Zahlstellen in der Breite von 6 m zulässig, für größere Grundstücke sind bis max. 4 Grundstückszufahrten von je 6 m zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können dann unterbrochen werden.

5. Baugestalterische Festsetzungen (gem. § 86 BauO)

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine Durchgrünung von 1 bis 35 Grad zulässig.

Reinweiße Verkleidungen sind nur an Gebäudeinseln zulässig. Grellfarbenfarbtöne mit informationscharakter sind an den Zufahrtsstraßen bzw. Betriebseinfahrten zulässig. Die maximale zulässige Höhe darfür beträgt 5,0 m über OK Umgebungsgelände.

6. Immissionsschutz

6.1

In den vorgeführten Teilgebieten (Tg) der Gewerbe- und Industriegebiete dürfen folgende Richtwerte nachgewiesen wird, daß an den Immissionsorten der Ausgangsfläche von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... 04.07.1992 ... im Bauordnungsamt bekanntgemacht wurden.

	Lw" Tag dB (A)/qm	Lw" Nacht dB (A)/qm
TG 1-4	65	65
TG 5	60	45
TG 7	60	60
TG 8	60	45
TG 9	65	50
TG 10	65	60
TG 11	65	60

6.2

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt wird, daß an den Immissionsorten 10 1 bis 20 1, die immissionsrichtwert-Anteile, die der Betriebsfläche zuzuspechen, nicht überschritten werden.

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

7.1

Für Dacheingdeckungen sind standortgerechte einheimische Laubhölzer (z. B. Spitzahorn, Birkenarten) zu verwenden. Pro Bruchzeung ist jeweils nur eine Art zu verwenden:

Pflanzdichte(n): 8,0 m; Pflanzgröße = Hochstamm; Zu verpflanzen mit durchgehendem Leitrieb, Stammumfang 18-20 cm (nach Baumschule).

7.2

Für Stauraumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzdichte: Jeweils 1 Strauch je 1,5 qm. Pflanzgröße 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe (nicht Gebäudeinnenhöhe).

7.3

Bei Baulücken und privaten Grundstücken sind je 4 durfgrüne Innerhalb der Stellplatzfläche: 1 standortgerechter Laubbaum zu verpflanzen (Art und Größe wie unter 7.1). Im Erosionsbereich der zu verpflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu schützen.

7.4

Dreiecksflächen entlang öffentlicher Straßen sind durch Bepflanzungen zu untergliedern. Im Erosionsbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine Baumscheibe von mindestens 12 qm bzw. ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite anzulegen. Die offenen Vegetationsflächen sind gegen Befahren zu schützen. Bei Längsanordnung je per 2 Parkstellplätze ein Baum vorzusehen.

7.5

Unüberdachte Wand- und Fassadenflächen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

7.7

A

Die mit A bezeichneten Flächen sind als Mischwald aufzuforsten (Vorwaldstufe).

B

Die mit B bezeichneten Flächen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Laubwald zu überlassen.

C

Auf der mit C bezeichneten Fläche erfolgt eine initialpflanzung einheimischer standortgerechter Laubgehölze. Die Fläche ist der Sukzession mit dem Entwicklungsziel Laubwald zu überlassen.

D

Die mit D bezeichnete Fläche ist als Sandtrockenrasen zu erhalten und zu entwickeln.

E

Die mit E bezeichneten Flächen sind als Brachstreifen mit Ruderalgesellschaften zu entwickeln. Sie sind alle 4-5 Jahre zur Unterdrückung des gehölzaufwuchses zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Hinweis:

Die Einhaltung der Sikherstellungsgrenzen Schadleitungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dec. 1986 wurde gemäß durch das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 9a der Baunutzung vom 26.April 1990, (BGBl. I S. 132) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverwaltung vom ... **20.01.1992** ... und der Genehmigung durch die Bezirksregierung Schwerin vom ... **20.02.01** ... für den Bebauungsplan Nr. **03.90.01** für den Bebauungsplan Schwerin-Süd, Baufeld III, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bau NVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132/BGBl. II S. 881/1122)

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom ... **22. 10. 1990** ...

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger am ... **18. 12. 1990** ... erfolgt.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach § 246 a Abs. 1 Bau GB beteiligt worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Die nichtamtliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau GB ist am **30. 04. 1992** durchgeführt worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **16. 07. 1992** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Die Stadtvertretung hat am ... **12. 06. 1992** ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13. 07. 1992** bis zum **14. 08. 1992** ... während folgender Zeiten

nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... **04. 07. 1992** ... im Stadtanzeiger bekanntgemacht worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Der kartographische Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen bauaufbauenden Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, den 8 Juli 1993 — Leiter des Vermessungsamtes

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am **8. 01. 1993** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... **15. 03. 1994** ... bis zum 14. 04. 1994 ... während folgender Zeiten

erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geäußert werden können, am ... 06. 03. 1994 ... im Stadtanzeiger bekanntgemacht worden.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... **20. 01. 1995** ... von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverwaltung vom ... 20. 01. 1995 ... gebilligt.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az 16.215-53.03-06.00013L ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwerin, den 9.03.1995 — Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsbeschluß der Stadtverwaltung vom ... ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Schwerin den — Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den — Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Satzung sind gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 Satz 1 Bau GB vom Inhalt gegeben worden sein und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 24.05.1995 ... im Stadtanzeiger bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung von Verletzung der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bau GB) hingewiesen wurden. Die Satzung ist am ... 26.05.1995 ... in Kraft getreten.

Schwerin, den 25.05.1995 — Oberbürgermeister