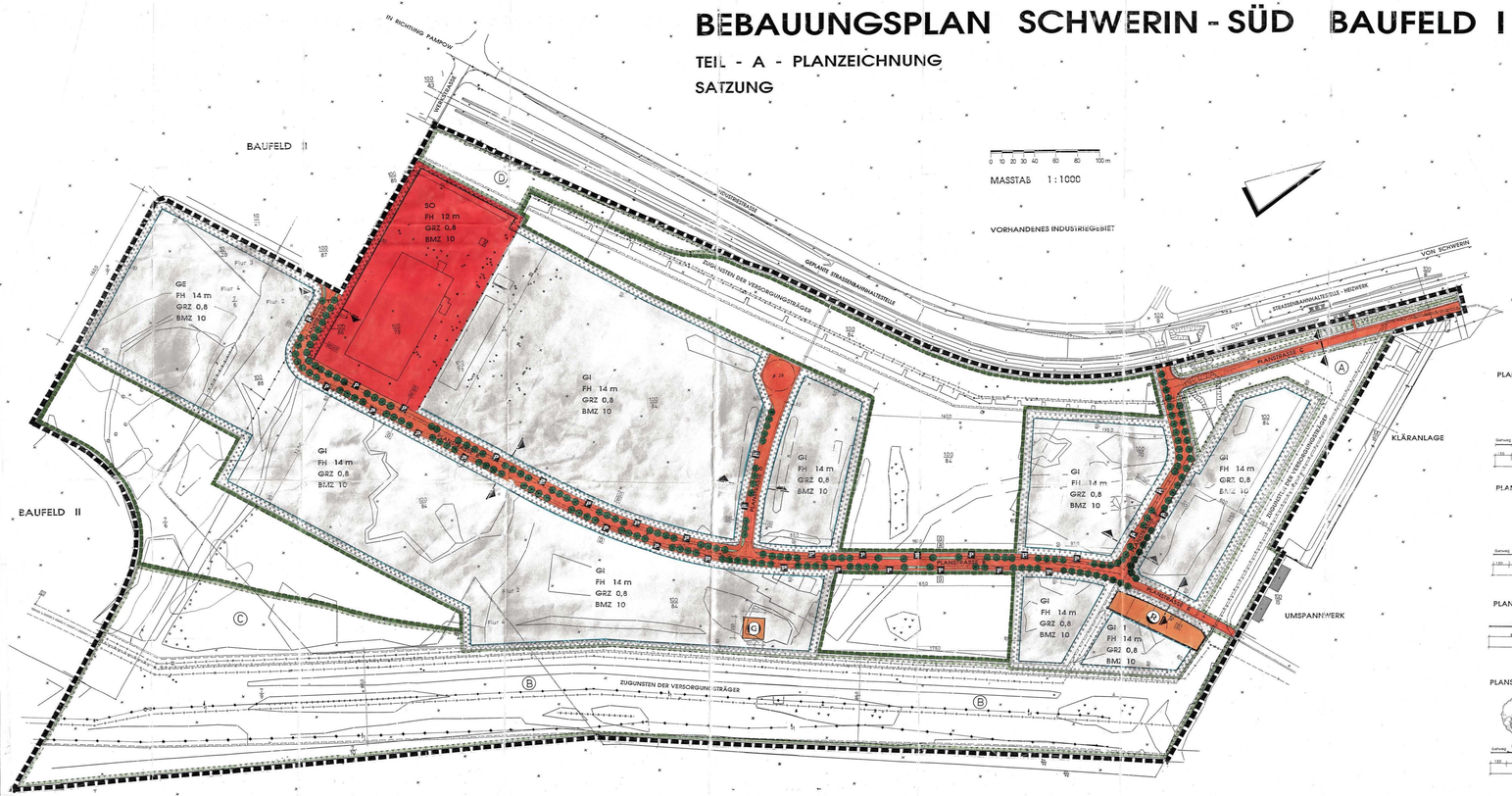
BEBAUUNGSPLAN SCHWERIN - SÜD BAUFELD I

NR. 0.3.90.01/2

TEIL - A - PLANZEICHNUNG

SATZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

- SO — Sondergebiete § 11 Bau NVO
- GE — Gewerbegebiete § 8 Bau NVO
- GI — Industriegebiete § 9 Bau NVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

- GRZ — Grundflächenzahl § 19 Bau NVO
- BMZ — Baumassenzahl § 21 Bau NVO
- FH — Firsthöhe § 18 Bau NVO

BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB

- Baugrenze § 23 Bau NVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 Bau GB
- G — Gehweg
- R — Radweg
- P — Öffentliche Parkflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 Bau GB

- RB — Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

PLANEN SEN. NUTZUNGSBEGRENZUNGEN 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
- A — 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 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 Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 Bau GB

KATASTERPLANZEICHEN

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- G — Bohrpunkte für Geothermie § 9 Abs. 6 Bau GB
- oberirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 12
- unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 Bau GB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes § 9 Abs. 6 Bau GB

(§ 20 c Bnatschg i.V.m. § 2 des 1. Nachtr. NrV)

TEIL - B - TEXT

SATZUNG

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

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1.1 **BAUGEBIETE**

In den Industriegebieten (GI) sind Tankstellen (§9 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO) und Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und gewerbliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 8 Bau NVO).

In den Gewerbegebieten (GE) sind Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und gewerbliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 und 3) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 8 Bau NVO).

Im Sondergebiet (SO) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schwerin-Süd sowie ein ergänzendes Sortiment zulässig. Ausgenommen sind Artikel des Garten- und Haustierbedarfs zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf 1500 m² nicht überschreiten. Die Hauptsortimente des einzelnen Sortiments muß sich der Verkaufsfläche des Sortiments entsprechend unterordnen. Änderung gemäß Beschlußvorlage vom 09.07.93

1.1.2 **NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) (Nu NVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.2 **MAST DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.2.1 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf in den Industrie- und Gewerbegebieten (GI und GE) 14 m und in dem Sondergebiet (SO) 12 m nicht überschreiten (§ 18 Abs. 1 Bau NVO). Die maximale Firsthöhe ist bezogen auf die Straßenmitte der Erschließungsstraße der Straßenbegegnungsfläche der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Erschließungsanlage. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen des Gebäudes, wie z.B. Heizung, Lüftungs- und Reinigungsanlagen und ausnahmsweise zulässig.

2. **ABWASSERBESEITIGUNG**

Im Teilgebiet GI 1 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung der Geländeoberfläche ein Regenrückhaltebecken zulässig.
Obenhalb der Geländeoberfläche sind Stellplätze und Lagerflächen zulässig, wenn sichergestellt ist, daß das Regenwasser für den Versickerungsbecken ein Gefälle, Fahr- und Lagerungsecht an der Fläche.

3. **VON DER BEBAUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE**

Die Fläche der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind gem. § 9 (10) Bau GB von der Bebauung freizuhalten. Freiflächen sind so zu gestalten, daß eine ausreichende Sichtweite gewährleistet ist.

4. **GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

Für einzelne Grundstücke sind bis zu 2 Zufahrten in der Breite von 12 m zulässig. Die Zufahrten sind zu begrünen.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB können dazu unterbrochen werden.

5. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 BAU O**

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

5.2 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Sie müssen mindestens 2,5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenbegrenzungen zulässig. Die maximale zulässige Höhe beträgt 5 m.

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB (A) und innerhalb der Industriegebiete (GI) von 65 dB (A) nicht überschritten werden.

Innerhalb, wie im Bebauungsplan ist ein Mittelpunktpegel von 45 dB (A) durch Schallschutzfenster in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinheiten zu sichern.

7. **ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

7.1 Für Baumpflanzungen ist ein standortgerechte Laubbaum (z.B. Eichen, Stieleiche) zu verwenden.
Pro Straßenzug ist jeweils nur eine Art zu verwenden.
Stammumfang: 14 - 16 cm, Pflanzgröße = Hochstamm, , 3x verpflanzt mit Ballen, Stammbeschaffenheit 18 - 20 cm.

7.2 Für die Unterpflanzung der straßenbegleitenden Baumpflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm Höhe.

7.3 Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen 1 standortgerechter Laubbaum (Art und Größe siehe Pkt. 7.1) zu pflanzen.
Die Bepflanzung ist mit Bodenverbesserer ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflegen.
Die Baumscheibe ist gegen Betreten zu sichern.

7.4 Grundstücksentwässerungen innerhalb der Baugebiete sind mit versickernden oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei Einzäunung muß der Zaun in der Hecke liegen.

7.5 Parkstreifen entlang von öffentlichen Straßen werden durch Baumpflanzungen (Arten und Größen siehe Pkt. 7.1) untergegliedert. Pro angefangene 10 Stellplätze ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.

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

8. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

8.1 Begrünungsplan auf privaten Grundflächen ist zu erstellen. Änderung gemäß Beschlußvorlage vom 09.07.93
Inhalt und Umfang sind den Bauanträgen beizufügen.

8.2 Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die Durchlässigkeit gewährleisten folgendes nach baubeziehger Verfahrung wieder herzustellen.

8.3 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

8.4 Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.

8.5 A Die mit A 1 bezeichnete Fläche ist die Saat-wiese zu ...

B Die mit B bezeichnete Fläche ist als Sandmagerasen zu entwickeln und zu pflegen.

C Auf der mit C bezeichneten Fläche sind Sandmagerasen zu entwickeln und zu pflegen. Die mit Bezeichnet Grabzachen bestandenen Bereiche und der Süßesion zu überlassen.

D Die mit D bezeichnete Fläche ist als Brache mit Pionierpflanzenbestand zu entwickeln und zu pflegen.

HINWEIS

Innerhalb des Baugebietes werden Altlaste nicht ordnungsgemäß gelagert. In einer Erlassung und Bewertung der Altablagerungen vom 1.1.1991 ist folgendes zu beachten:
Soll keine erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährlichen Stoffen bestehen, und daß die bauliche Nutzung nicht eingeschränkt werden muß.

Im Baugenehmigungsbescheid ist folgende Bestimmung aufzunehmen: Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Anzeichen für eine Lagerung der Abfälle gegeben ist der verbleibende Boden durch ein fachlich geeignetes Ingenieurunternehmen auf Schadstoffbelastige hin zu untersuchen.

Änderung gemäß Beschlußvorlage vom 09.07.93
nach Punkt 131 Bebauungsplan

"Im Sondergebiet (SO) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Der Betrieb ist für den Verkauf von Nahrungsmitteln, Getränken, Drogerieartikel, Reinigungsmittel, Elektrowaren, Kleinmöbel und Artikel des Hobbybedarfs zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf 1500 qm nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des erweiterten Sortiments darf 1000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten."

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986(BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz 30 / Artikel 8 Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl 1990 I S. 885, 1122) sowie nach § 60 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ..... vom ..... mit Datum mitgeteilt der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan, für das Gewerbe- und Industriegebiet Schwerin Süd , Baufeld I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... 23.10.1990 .....
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB im Verfahren mit § 4 Abs. 5 Bau GB beteiligt worden.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

3. Die vom der Planung betroffenen höheren Verwaltungsbehörden wurden gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... 17.05.1993 ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... 25.10.1993 ..... bis zum ..... 26.11.1993 ..... während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll gegeben werden können, am ..... 12.10.93 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am ..... 26.02.93 ..... sowie die katastermäßige Fortführung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwerin, den 04.07.93 Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme im der Träger öffentlicher Belange am ..... 18.12.93 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

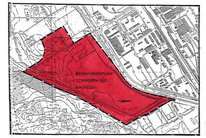
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... 18.12.1993 ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... 18.12.1993 ..... gebilligt.
Schwerin, den 27.1.1993 Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 18.05.1993 ..... Az. 0.3.90.01/2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen ..... 2.V. ..... Oberbürgermeister

Schwerin, den 28.02.1994

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.02.1993 ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... 17.12.1993 ..... Az. 0.3.90.01/2 bestätigt.
Schwerin, den 01.12.1994 2.V. ..... Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den 15.04.1994 Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind im Amtsblatt ..... am ..... 17.06.1994 ..... ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... 18.06.1994 ..... in Kraft getreten.
Schwerin, den 01.12.1994 2.V. ..... Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000