

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



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		<b>5. Grünflächen und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern</b> § 9 (1) 20 und 25a, b BauGB		<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	Baumpflanzung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB	
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	L	Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers	
<b>II</b>		<b>6. Nachrichtliche Übernahme</b> § 9 (6) BauGB		G	Gerecht für die Allgemeinheit
Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß		Wald	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung		§ 1 (4) BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	geschützter Baum	<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
3. Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		§ 9 (5) Nr. 3 BauGB
o	Offene Bauweise		<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>		
Baugrenze			zukünftig entfallende Bäume		
4. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB		Flurstücksgrenze		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					
Straßenbegrenzungslinie					

## 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.5 BauNVO)
  - Im Gewerbegebiet sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsräumlichkeiten, die in funktionalem Zusammenhang mit den im Gewerbegebiet produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO).
  - Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
  - Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen nachstehende immissionswirksame Schallleistungspegel nicht überschreiten. (§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)
 

-Tags,	6.00-22.00 Uhr:	62 dB(A)/m <sup>2</sup>
-Nachts,	22.00-6.00 Uhr:	46 dB(A)/m <sup>2</sup>

 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 § 19 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. Stellplätzen und Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO
  - Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig. Baukörper von mehr als 50 m Länge sind durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung 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.
  - Ausnahmsweise sind eingeschossige Gebäudeteile eines Gesamtkomplexes zulässig, wenn deren Traufhöhe mindestens 5,0 m beträgt.
  - Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist 50,0 IHN.

### II GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

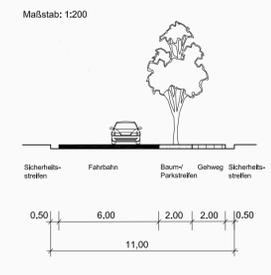
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
  - An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind in einem mind. 12 m<sup>2</sup> großem Baumquartier großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,80 m zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Erstpflanzung zu ersetzen.
  - Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangenen 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,80 m in einem mind. 12 m<sup>2</sup> großem Baumquartier zu pflanzen, gegen Befahren zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in Qualität der Erstpflanzung zu ersetzen.
 

Pflanzliste:	Feldahorn (Acer campestre)
	Spitzahorn (Acer platanoides) in Sorten
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Winterlinde (Tilia cordata) in Sorten
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt.
  - Anpflanzfläche Nordrand Plangebiet: Entwicklung einer dreireihigen Hecke unter Erhalt und Einbeziehung der vorhandenen Gehölze, Pflanzung von 493 Gehölzen. Die Anpflanzfläche darf durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
  - Anpflanzfläche Ostrand Plangebiet: Entwicklung einer dreireihigen Hecke, Pflanzung von 50 Bäumen als Heister und 440 Sträuchern.
  - Anpflanzfläche Südrand Plangebiet: Entwicklung eines dreireihigen Waldsaums, Pflanzung von 60 Bäumen als Heister und 540 dornigen Sträuchern.
  - Anpflanzfläche Westrand Plangebiet: Entwicklung einer dreireihigen Hecke, Pflanzung von 65 Bäumen und 590 Sträuchern.
 Pflanzqualität: Heister, 125-150 cm bzw. 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.
- Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a
 

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 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 Mueß ist ein Kleingewässer von 500 m<sup>2</sup> zu renaturieren.
  - Auf dem Flurstück 25 / 2, Flur 2, Gemarkung Sülten (Gemeinde Weitendorf) ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 2,63 ha zu realisieren. Auf dem Flurstück 65, Flur 1, Gemarkung Glimbeck (Gemeinde Bernitz) ist eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1,14 ha zu realisieren.

## SCHNITT A - A



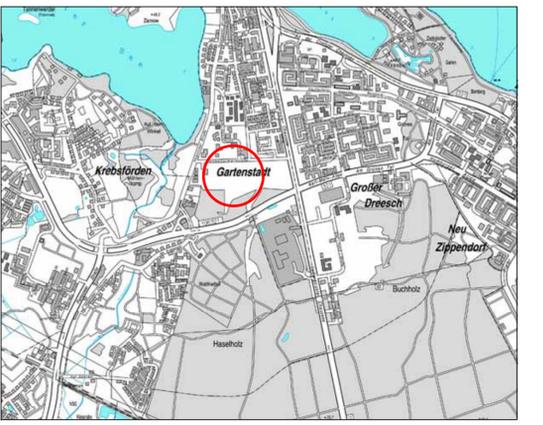
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63.09/2 „Technologie- und Gewerbepark“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## 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 ..... beteiligt 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 unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert 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 vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. 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 § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
Die Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
Leiter Fachdienst Geoinformation,  
Bodenordnung und Grundstücksbewertung
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
Die Oberbürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Schwerin, den ..... Siegel .....  
Die Oberbürgermeisterin



## ÜBERSICHTSPLAN



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