

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB

	Gewerbegebiet
--	---------------
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB

0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB

	Offene Bauweise
	Baugrenze
- Verkehrsräume** § 9 (1) 11 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 20 und 25a,b BauGB

- Baumpflanzung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

6. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

- Wald
- geschützter Baum

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Gehrecht für die Allgemeinheit
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 1 (4) BauNVO
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB

II. KENNZEICHNUNGEN

- zukünftig entfallende Bäume
- Flurstücksgrenze

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 Verkaufsräume, die in funktionalem Zusammenhang mit dem 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 ²
-Nachts,	22.00-6.00 Uhr:	46 dB(A)/m ²

 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 Gebäudehöhen 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 58,0 üNN.

II. GRÜNORDNERISCHE 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 m² 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 Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm und einem Kronenansatz von mind. 1,80 m in einem mind. 12 m² 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 403 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. Stämme 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 m² zu renaturieren.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Werbeanlagen** § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V
 - Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten
 - Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
 - Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

IV. HINWEISE

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Nach § 84 Abs. 1, Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

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 Umweltpflicht 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 ausliegen. 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 Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet 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.

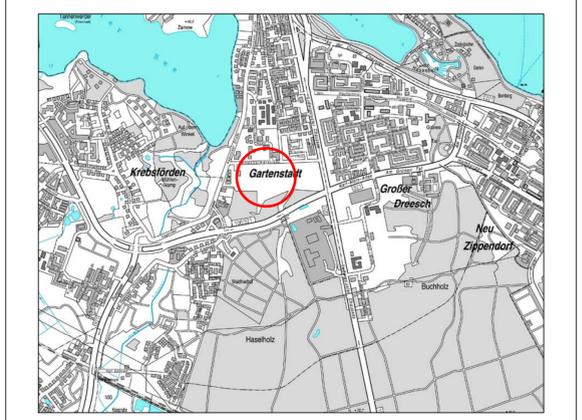
Schwerin, den	Siegel
		Leiter Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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 Wängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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"