SIETOW – GEWERBEGEBIET OST

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 8 Dezember 1986 (BGBL.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I S. 466), sowie nach §83 der Bauordnung vom 20 Juli 1990 (GBL.I Nr.50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 für das Gewerbegebiet Sietow Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSSKIZZE

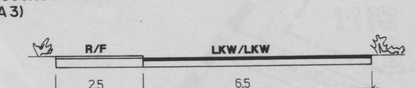
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

PLANZEICHNUNG (Teil A)

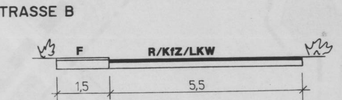
Kartengrundlage:
Lage-und Höhenplan des Ingenieurbüro für Vermessung H.D. Jacobs vom 29.06.1993, ergänzt um den Bereich Knoten B192 / L10 nach Lageplan des gleichnamigen Vermessungsbüros vom September 1992
Hinweis zur Bestandsdarstellung Hauptdraingableitungen:
Angaben entnommen den Lage-und -hängeplan der LS Vermessung-Service GmbH Neubrandenburg vom 27.08.1993

STRASSENPROFILE

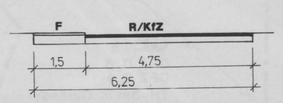
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A (A1, A 2, A3)



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE B



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE C



ZEICHENERKLÄRUNG (Teil A)

Planfestsetzungen — Rechtsgrundlage

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ BAUWEISE — § 9/1/1 u. 2 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Gemeinbedarfsfläche (Kiga./Schule)	
GRZ	Grundflächenzahl	§ I6/2/1 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ I6/2/2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ I6/2/3 BauNVO
TH	Höchstmaß Traufhöhe in m über Gelände	§ I6/2/4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ I6/5 BauNVO
SD/WD	Satteldach/ Walmdach	
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22/4 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9/1/11 BauGB

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
R/F	kombinierter Fuß-/Radweg, Fußweg

GRÜNFLÄCHEN — § 9/1/15 BauGB

	öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9/1/20 u. 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9/1/20 BauGB
	Entwicklungsgebot Magerwiese
F	Entwicklungsgebot Feuchtbiotop
F	Erhaltungsgebot Feuchtbiotop
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9/1/25a BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume — § 9/1/25a BauGB
	Anpflanzgebot für Sträucher/ Hecken — § 9/1/25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume — § 9/1/25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Sträucher/ Hecken — § 9/1/25b BauGB
A–D	Teilflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9/7 BauGB
	Sichtdreieck
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind — § 9/1/10 BauGB
	Wasserflächen — § 9/1/16 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken
LW	Löschwasserteich
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9/1/4 BauGB
	Spielplatz der Kindertagesstätte
PH	Pausenhof der Schule
SG	Schulgarten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	unterirdische Leitungen (Leitungsrecht sichern)
G-Gasleitung	F-Fernmeldekabel
D-Drainageleitung	
	oberirdische Leitungen (Leitungsrecht sichern)
E-Energiefreileitung	
	straßenbegleitender Radweg B192

Hinweis: Im B-Plangebiet sind weitere Drainageleitungen zu beachten! Dargestellt sind nur die Hauptstrassen

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Bestand an Gebäuden
82/9	vorh. Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer
	B192/ vorh. Straßengräben erhalten
3	Nr. der Teilgebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des B-Planes wird "Gewerbegebiet" (GE) und "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) festgesetzt.
Teilflächen werden dem "Allgemeinen Wohngebiet" bzw. dem "Mischgebiet" zugeordnet.
2. Zulässige Lärmemission nach DIN 18005 Teil I (5/87):
GEe: 60 dB (A) tags / VoL: 65 dB (A) tags
45 dB (A) nachts / 40 dB (A) nachts
GE: 65 dB (A) tags / Mi: 60 dB (A) tags
50 dB (A) nachts / 45 dB (A) nachts
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Unzulässig ist großflächiger Einzelhandel.
Die Summe aller Verkaufsraumflächen darf die Kleinflächigkeit (800 m² VRFl) nicht überschreiten. Die Verkaufsraumflächen sind an die anzusiedelnden Branchen zu binden.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO

1. Parallel zur B 192 sind nur eingeschossige Gebäude mit geneigten Dachflächen zulässig (Satteldach/Walmdach, maximale Dachneigung 45°).
2. Im übrigen Gewerbegebiet ist eine Traufhöhe von max. 8 m ü. Gelände zulässig. Flachdachlösungen werden gestattet. Abweichende Bauweisen (Gebäudelänge > 60 m) sind auf drei Teilflächen 1 und 3 zulässig.
3. Gebäudesockel dürfen eine Höhe von 0,5 m über Gelände nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Ausfahrtsrampe.
4. Reclame und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Wechselstichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
Das Aufstellen von Sammelwerbeträgern an einer geeigneten Stelle wird gestattet.
6. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind im Abstand von 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie bis in eine Höhe von maximal 1,20 m zu realisieren.
Zulässig sind nur Einfriedungen aus Holz, Metall sowie standortgerechten Sträuchern und Hecken.

III. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 11, 12, 13 BauGB und § 14 BauNVO

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wässer und Abwasser, Gas, Wärme dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit keine besonderen Flächen festgelegt sind.
2. Der Bedarf an Stellflächen und Garagen ist auf den einzelnen Grundstücken abzudecken.
3. Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der Sichtfelder an Straßenbegrenzungen dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.
4. Der vorhandene Leitungsbestand (Gasstrasse, Fernmeldekabel, Drainageleitung) darf nicht überbaut werden.

IV. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen der Gewerbegrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatz-, Arbeits- und Lagerflächen zu begrünen, als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten.
2. Die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplatzflächen als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten.
3. Die nicht überbauten Flächen der Flächen für den Gemeinbedarf sind als Spielfläche, Pausenhof bzw. Schulgarten zu gestalten und zu begrünen.
4. Der vorhandene öffentliche Spielplatz ist bei einer Bebauung der Fläche westlich des Flurstücks 82/7 auf die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzte Fläche westlich des von der Dorfstraße zum Gewerbegebiet führenden Fuß- u. Radweges zu verlagern.
5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen der Gewerbegrundstücke sowie deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freianlagenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG

1. Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Verkehrsflächen abzutragen.
2. Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
3. Das auf den Dachflächen gewerblich genutzter Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für Produktionszwecke, bei denen Brauchwasser genutzt werden kann, zu verwenden.
Es ist das nicht möglich, ist es zusammen mit dem auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser der im Bebauungsplan auf dem Flurstück 82/19 als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Geländohohlform zuzuführen. Die als Regenrückhaltebecken fungierende Wasserfläche ist als Feuchtbiotop zu gestalten.
4. Das am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Gewässer ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
5. Die in der Planzeichnung mit A und D gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind durch gelenkte Sukzession zu einer artenreichen Magerwiese zu entwickeln. Sie werden 1 x jährlich in der Zeit von Ende September bis Ende Oktober zu mähen und zu entfernen. Die Schnithöhe beträgt 10 cm. Das Mähgut wird entfernt. Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden nicht verwendet.
6. Die in der Planzeichnung mit C gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Ansaat mit RSM 7.1.2 Landschaftrasen mit Kräutern zu einer Magerwiese zu entwickeln.
7. Die in der Planzeichnung mit B gekennzeichnete und nach § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Streuobstwiese ist in ihrem Bestand durch das Nachpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen unterschiedlicher Sorten langfristig zu erhalten. Die Fläche ist zweimal jährlich zu bewieden oder zu mähen (Ende Juni und im Herbst kurz vor der Obsternte).
8. Die im Bebauungsplan mit A, B, C und D gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 6 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

VI. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Bäume innerhalb bebauter Grundstücke dürfen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
2. Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Gewerbegebietes sind je 15 - 20 m² Fläche ein Baum und je 1,5 m² Fläche ein Strauch anzupflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gattungen und Arten zu verwenden.
Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister
Gehölzarten: s. Begründung
Auf den Flächen, die gleichzeitig mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
3. Auf den im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen:
- An der Dorfstraße und an der Bundesstraße B 192 Winterlinden Tilia cordata.
- Entlang des Fuß- und Radweges von der Dorfstraße in das Gewerbegebiet Eschen Fraxinus excelsior.
- Am südlichen Abzweig der Straße A1sowie am Abzweig des zur Dorfstraße führenden Weges Roteichen Quercus rubra.
- Am vorhandenen Gewässer sowie entlang des Grabens Kopfweiden Salix alba.
- Nordöstlich des Flurstücks 82/21 eine Stieleiche Quercus robur.
- An der Grenze zum Wohngebiet zwei Pyramideneichen Quercus robur 'Fastigiata'.
4. An im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Sträucher als freiwachsende Hecken bzw. als Gehölzgruppen anzupflanzen.
Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie auf dem öffentlichen Kinderspielplatz dürfen Arten, die für den menschlichen Verzehr ungenießbare bzw. giftige Teile enthalten, nicht gepflanzt werden.
5. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der gewerblichen Bauflächen und der öffentlichen Straßenbegrenzung der Straßen A und B sind mit Ausnahme einer Zufahrt je Grundstück zu begrünen. Innerhalb dieser Vorgartenfläche ist pro angefangene 10,0 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
In der Straße A Straßenbäume Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'.
In der Straße B Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides 'Emerald Queen'.
6. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits der Grenzen zwischen den Grundstücken mindestens 2 m breite Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
7. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzreihen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
8. An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m², Größe mit mindestens einem Kletterstrauch je 2 m Wandlänge zu begrünen.
9. Die im B-Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Gewerbegebietes werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet und sind durch den Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten und zu pflegen.
Die Erstbepflanzung wird über die Erschließung der Grundstücke abgesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum durch Abdruck in der am erfolgt.
Sietow, 08.04.1992 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Sietow, im Mai 1993 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist im Februar 1992 durchgeführt worden.
Sietow, 05.03.1993 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2, Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 23.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sietow, 23.12.1992 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Sietow, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sietow, Bürgermeister

7.* Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
* entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.
Sietow, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Röbel, Leiter des Katasteramtes

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliches Belange am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sietow, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Sietow, Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom AZ. erteilt.
Sietow, Bürgermeister

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

13. 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 am in und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215. Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Sietow, Bürgermeister

GEMEINDE SIETOW

Gemarkung Sietow / Flur 1
Flurstücke 81/1, 81/2, 82/1, 82/6, 82/7, 82/9, 82/12, 82/15, 82/16, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 83/1, 84, 85, 86, 91/38 und 17/8

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SIETOW OST"

TEIL A – PLANZEICHNUNG
TEIL B – TEXTL. FESTSETZUNGEN

A&S –architekten & stadtplaner GmbH
A.-Möllrich-Str. 1, Postfach 129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 2584 o. 2585
Telefax: 0395/2557

116/91-03/b