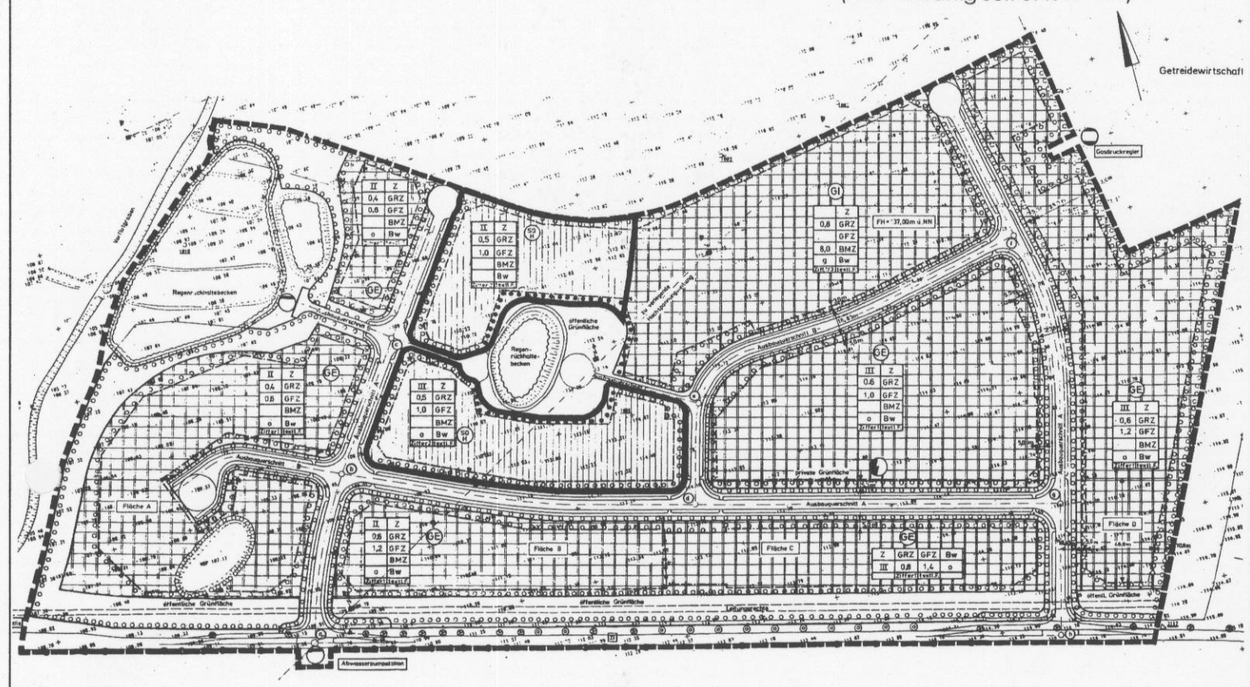
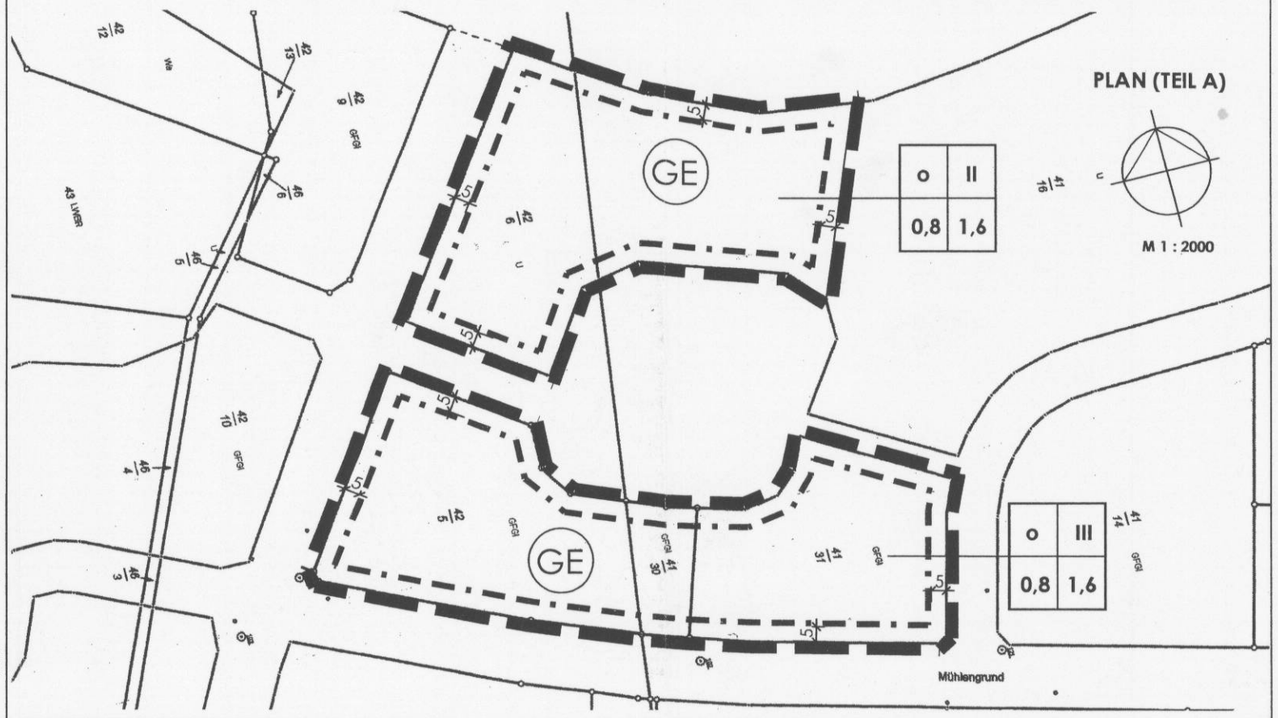
# B - Plan Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund"
# Gemarkung Canzow Flur 1, Flurstück 41/5,42/1

(Rechtskräftig seit 07.01.1992)




# Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund" der Stadt Woldegk




## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

| | | |
|---|---|---|
| Gewerbegebiet | (§ 8 BauNVO) | |
| Industriegebiet | (§ 9 BauNVO) | |
| Sonstiges Sondergebiet (Handel) | (§ 11 BauNVO) | |
| Geschoßflächenzahl | (GFZ) | z.B. GFZ 0,7 |
| Geschoßfläche | (GF) | z.B. GF 500 m² |
| Baumassenzahl | (BMZ) | z.B. BMZ 3,0 |
| Grundflächenzahl | (GRZ) | z.B. GRZ 0,4 |
| Grundfläche | (GR) | z.B. GR 100 m² |
| Zahl der Vollgeschosse (Z) | | |
| als Höchstgrenze | | z.B. II |
| als Mindest- und Höchstgrenze | | z.B. II-V |
| zwingend | | z.B. (V) |
| Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze | | |
| Traufhöhe | in m über NN | z.B. TH 12,4 |
| Firsthöhe | in m über NN | z.B. FH 33,3 |
| Oberkante Erdgeschoß-Fußboden | in m über NN | z.B. OK 124,5 |
| Offene Bauweise | | o |
| Nur Einzelhäuser zulässig | | △1 |
| Nur Doppelhäuser zulässig | | △2 |
| Nur Hausgruppen zulässig | | △3 |
| Geschlossene Bauweise | | g |
| Baulinie | (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) | |
| Baugrenze | (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) | |

Verkehrsflächen

| | |
|---|---|
| Straßenverkehrsflächen | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| z.B. Öffentliche Parkfläche | P |
| Straßenbegrenzungslinie | |

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abl'ypernagen

| | |
|---|---|
| Gasdruckregler | |
| Trafostation | |
| Abwasserpumpstation | |

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

| | |
|---|---|
| Regenwasserrückhaltebecken | |

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen | |
| Anpflanzen z.B. Bäume | z.B. Sträucher |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung | |
| Erhaltung z.B. Bäume | z.B. Sträucher |

Sonstige Festsetzungen

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze | St |
| Garagen | mit Angabe der Geschosse Ga 1 |
| Gemeinschaftsstellplätze | GSt |
| Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen | |
| Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | |
| Höhenlage Oberkante Straße | in m über NN z.B. 124,5 |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |

### Nachrichtliche Übernahmen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naturdenkmal | ND | Bodendenkmal | D |

Straßenachse

Schnittpunkte der Straßenachsen

| | Rechtswert | Hochwert | | Rechtswert | Hochwert |
|---|---|---|---|---|---|
| Pkt. 1 : | 4310.667 | 27357.970 | Pkt. 4 : | 4574.324 | 27383.320 |
| Pkt. 2 : | 4355.516 | 27461.490 | Pkt. 5 : | 4820.217 | 27501.270 |
| Pkt. 3 : | 4409.229 | 275.39.030 | Pkt. 6 : | 4806.034 | 27333.320 |
| Pkt. 3 : | 4592.535 | 27446.960 | Pkt. 7 : | 4785.038 | 27239.250 |

Geltungsbreich der 1. Änderung

**Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 02 der Stadt Woldegk, betreffend das Gewerbegebiet Mühlengrund**

1. Handelseinrichtungen in GE- und GI-Flächen

In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, siehe untenstehenden Hinweis).

2. Sondergebiet Handel

In dem festgesetzten Sondergebiet Handel sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 1000 qm zulässig. Dabei behält sich die Stadt das Entscheidungsrecht über die Sortimentsgestaltung vor (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

3. Bauhöhe

Im Industriegebiet darf die Gebäudehöhe die Bezugshöhe von 115 m über NN nur um 15 m, ausnahmsweise um 22 m, überschreiten (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Das Anpflanzen und die Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. Grünflächen als Randbegrünung (öffentlich und privat) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 BauO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten derart zu bepflanzen, daß dem Sichtschutz und der Einbindung der Bauqebiete in die Landschaft entsprochen wird.

5.2. Baumreihen

Entlang der Erschließungsstraßen sind beiderseits Baumreihen festgesetzt. Anpassungen erfolgen, soweit die Leitungs- und die Verkehrsführung es erforderlich machen.
Die dargestellte Aufteilung des Straßenraumes ist bis auf den äußeren Randstreifen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.3. Begrünung der Stellplätze

Stellplatzflächen sind unter Zugrundelegung der Richtzahl von 1 Baum/1 Stellplatz für Pkw bzw. 1 Baum/300 qm Stellplatzfläche für LKW zu überstellen.

6. Einfriedungen (§ 10 BauO)

6.1. Einfriedungen an den Straßen sind grundsätzlich auf oder hinter der Baugrenze zu errichten. Steht auf der Baugrenze ein Gebäude, entfällt eine Einfriedung. Ausnahmen sind zulässig.

6.2. Unzulässig sind Einfriedungen mit optisch geschlossenem Erscheinungsbild. Ausnahmen können auf Antrag für die Grundstücke auf den Flächen A, B, C, D parallel zur B 104 als Schallschutzmaßnahme erteilt werden.

7. Gestaltung (§ 12 BauO)

7.1. Dachformen

Flachdächer sind unzulässig auf den Flächen A, B, C, D.

7.2. Dacheindeckungsmaterial

Es sind für Steildächer nur keramische Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

7.3. Fassaden

Entsprechend der baulichen Ausprägung der Stadt sind keramische Baustoffelemente auf mindestens 60 % der geschlossenen Fassadenflächen anzuwenden.

**Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gilt

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833),
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß, Rd Erlaß d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 des Landes Nordrhein-Westfalen) - Orientierungsgrundlage

Hinweise:

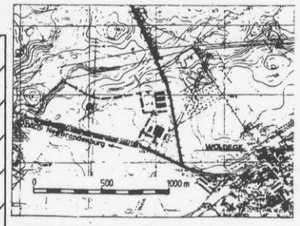
zu 1.: Ausnahmen für Einzelhandelseinrichtungen auf GE- und GI-Flächen sind zulässig, sofern der Handel im übrigen Gewerbebetrieb eine untergeordnete Rolle spielt.

zu 5.: In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird auf die Grundsätze der privatrechtlichen Regelung bei der Grundstücksübertragung verwiesen.

zu den Bemaßungen der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien:

Die Lage der Bemaßung wird auf die Schnittpunkte der Straßenachsen (siehe "Nachrichtliche Übernahmen") bezogen.

**Umgebung des Bebauungsplangebietes**




zu ändernde Festsetzungen

Vergrößerung Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen siehe Begründung

**SATZUNG DER STADT WOLDEGK**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**TEXT (TEIL B)**

I. Festsetzung nach § 9 BauGB für den Bereich der 1. Änderung
- Der Bereich der 1. Änderung wird als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Punkt 2: Sondergebiet Handel - wird gestrichen

II. Festetzungen nach § 86 LBauO für den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung und der 1. Änderung
- Die gestalterischen Festsetzungen Pkt. 6 Einfriedungen
  Pkt. 7 Gestaltung
  werden aufgehoben.

III. Hinweise
1. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
2. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist diePolizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| GE | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| GFZ 1,6 | max. Geschossflächenzahl | § 16 BauNVO |
| GRZ 0,8 | max. Grundflächenzahl | § 16 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 BauNVO |

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 (1) + (2) BauNVO |
| 5 | Baugrenze mit Bemaßung in Meter | § 23 (1) + (3) BauNVO |

II. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

III. Darstellung ohne Normcharakter

41/31 Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

| o | II | Bauweise | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| 0,8 | 1,6 | GRZ | GFZ |

**1. Änderung zur Satzung der Stadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Mühlengrund"**


Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 04 / 2007
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66