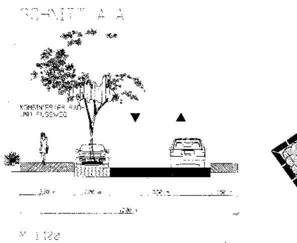
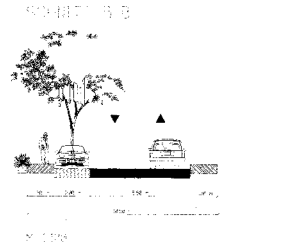
STADT NEUBUKOW BEBAUUNGSPLAN NR.2 AM STELLWERK

SYSTEMSKIZZEN

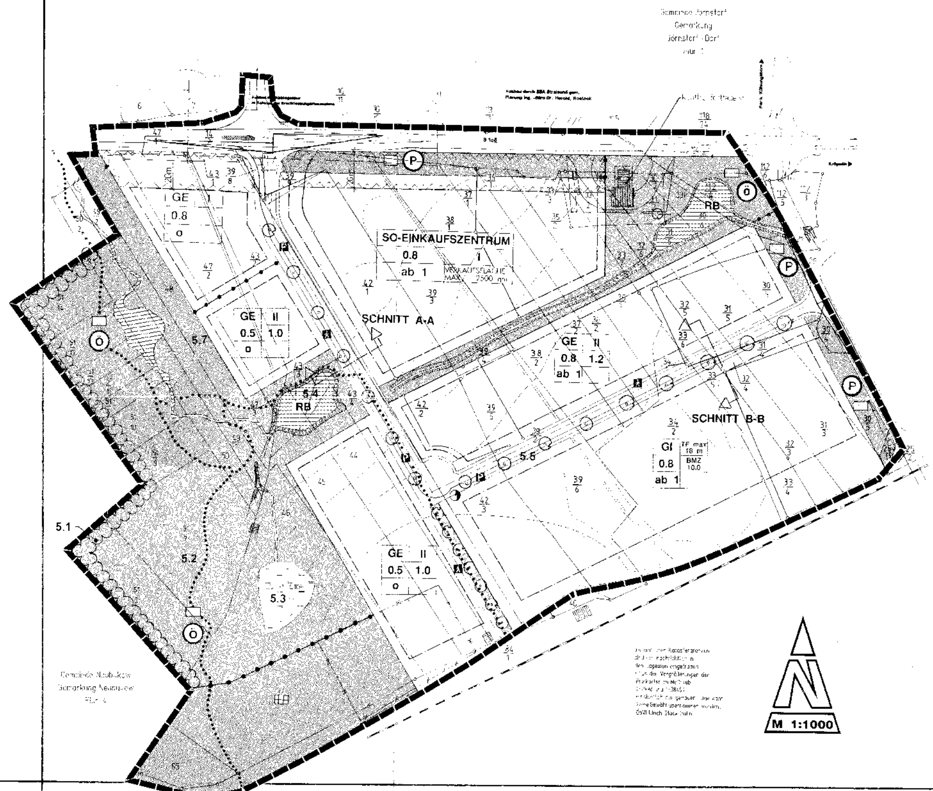
SCHNITT A-A



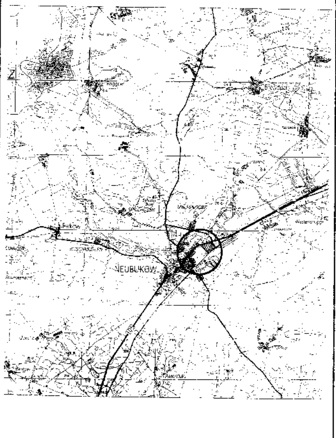
SCHNITT B-B



TEIL A · PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1/1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
GI	INDUSTRIEGEBIETE	§ 9 BauNVO
SO	SONDERGEBIETE	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
1.0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
GF max	GESCHOSSFLÄCHE	
BMZ	BAUMASSENZAHL	
0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
TF max	TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
ab 1	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	DAUERKLEINGÄRTEN	
	ÖFFENTLICH	
	PRIVAT	
WASSERFLÄCHEN		§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
RB	REGENRÜCKHALTEBECKEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		§ 9 Abs.1 Nr.22,25 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	ANPFLANZEN VON KNICKS/STRÄUCHERN	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSES DER NUTZUNG	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	KÜNFTIG WEGFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	HÖHEN IN m	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	TRAFOSTATION	

TEIL B - TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS 1/1 BauGB

1.1 In dem Gewerbegebiet sind innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen, wie Foto und Optik, Schuhe und Lederwaren, Drogerieartikel, Unterhaltungselektronik etc., generell nicht zulässig.
Ausnahmen können hiervon für den landwirtschaftlichen Handel und zur Vermarktung von auf dem gleichen Grundstück produzierten Waren gem. § 1 (5) BauNVO gewährt werden.
Außerdem sind im Gewerbegebiet Spielhallen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (9) BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

[illegible] sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § [illegible] BauGB [illegible] zulässig.
Für die gem. § 16 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahlen sind Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß zum Zweck der Anlage von Stellplätzen [illegible]

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1/1b BauGB + 22/23 BauNVO)
- In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 SICHTDREIECKE
In den gem. § 9 Abs. 1/10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

4.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen des G. Gebietes folgende Festsetzung getroffen.

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenniveaus in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite (Bezugspunkt).

Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 18,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebsbauten, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung [illegible] notwendig sind.

5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1/25A+B)

5.1 Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine dreireihige Knickpflanzung anzupflanzen. Zu verwenden sind [illegible] Vorwald [illegible] (Weiden) im Pflanzabstand von [illegible] Bestandspflege entsprechende Unterhaltung [illegible]

Pflanzschema

Prunus avium	Vogelkirsche	Heister 2x v. o.B.	[illegible]
Quercus robur	Stieleiche	Heister 2x v. o.B.	[illegible]
Acer	Feldahorn	Heckenpflanze 2x v. o.B.	10%
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze 2x v. [illegible]	10%
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Strauch 2x v. o.B.	[illegible]
Corylus avellana	Haselnuß	Strauch 2x v. o.B.	[illegible]
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch 2x v. o.B.	15%
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch 2x v. o.B.	10%
Rosa canina	Hundsrose	Strauch 2x v. o.B.	10%
Sambucus nigra	Holunder	Strauch 2x v. o.B.	10%

5.2 Die Grünfläche mit Feldgehölzstreifen ist mit einer naturnahen Gestaltung als offener Bereich mit entsprechenden Feldgehölzen und der Vorbeiführung eines Fuß- und Radweges verbindend anzulegen.
Pflege: Extensivrasen (ohne Düngung) 1-3 jährliche Schnitte

Pflanzschema

Acer campestre	Feldahorn	Solitär 3x v. m.B.	10%
Carpinus betulus	Hainbuche	Solitär 3x v. extra w. St. m.B.	[illegible]
Prunus avium	Vogelkirsche	Hochstamm 2x v. o.B.	5%
Quercus robur	Stieleiche	Solitär 3x v. m.B.	5%
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Strauch 2x v. o.B.	10%
Corylus avellana	Haselnuß	Strauch 2x v. o.B.	15%
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch 2x v. o.B.	[illegible]
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch 2x v. o.B.	10%
Rosa canina	Hundsrose	Strauch 2x v. o.B.	[illegible]
Sambucus nigra	Holunder	Strauch 2x v. o.B.	10%

5.3 Der Quellhang ist in seinem Bestand einschließlich einer Pufferzone zu erhalten. Gehölzentnahmen im Umfeld des Quellgebietes (Orchideenstandort) sind unzulässig.

5.4 Das Regenrückhaltebecken 1 ist als Rasenmulde mit Ausgleichsfläche auszubilden. Zum Auffangen des Oberflächenwassers sind großzügig [illegible] Modellierung auszubilden. Die kanalisierte Wassergräben sind offen zu verlegen und in naturnahen Zustand zurückzuführen. Hierzu sind Gehölzanpflanzung und die Entwicklung einer Hochstaudenflur vorzusehen.
Pflege: bis auf weiteres der Sukzession überlassen.

Pflanzenverwendung:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Heister 2x v. 200-250 o.B.	30%
Salix caprea	Salweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	30%
Salix cinerea	Grauweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	20%
Salix pentandra	Lorbeerweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	20%

Das Regenrückhaltebecken 2 ist als [illegible] Vertiefung (in Teilen Ausbildung als Teich) zum Auffangen von Oberflächenwasser (Hochwasserspitzen) auszubilden.
Anpflanzung eines Waldsaumes mit Arten des Weiden- und Erlenbruchs / Gehölze in Gruppen (4-6 Art.) im Abstand von [illegible]

Pflanzenverwendung

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Heister 2x v. 200-250 o.B.	20%
Frangula alnus	Faulbaum	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	20%
Prunus padus	Traubenkirsche	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	10%
Salix caprea	Salweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	10%
Salix cinerea	Grauweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	10%
Salix pentandra	Lorbeerweide	Strauch 2x v. 150-200 o.B.	10%
Rubus caesius	Himbeere	2 jährige Ausläufer 60-100 o.B.	20%

Teichanlage, Röhricht und Hochstaudenstreifen durch Selbstansiedlung / der Sukzession überlassen.

5.5 Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ist die Anpflanzung einer Baumreihe bei Pflanzabstand 15 m (2 Stellplätze - 1 Baum) vorzunehmen.
Pflanzscheibe: Größe 2,5 x 1,5 [illegible] mit Sukzession bepflanzt [illegible]

Pflanzenverwendung

Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm [illegible] 100%

5.6 Als Grundstückseinfriedung ist eine Hecke und/oder ein Zaun mit Berankung zu werten. Zwischen Gehfläche und Grundstücksgrenzen ist ein ungedüngter Streifen für einen Krautsaum zu belassen.

5.7 Die Parkanlage ist naturnah mit offener Wasserfläche zu gestalten.
Anpflanzung von standortgerechten Parkbäumen, Solitärgehölzen sowie entsprechenden Ziergehölzen mit Unterpflanzung. Belassen von offenen Bereichen.

Pflanzenverwendung:
Parkähnliches Grün: Solitärgehölze und Ziersträucher nach entsprechender Auswahl.
Teichanlage: Röhricht- und Hochstaudenunterpflanzung / danach Selbstansiedlung

6.0 Immissionsschutz
Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich (erhöhte Belastung) der B 105 und oder der Eisenbahn liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs. 5 LBO), und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straßen/Trassen liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorgesehen.
Im Bereich kommen die [illegible] Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und schalldämmende Verwendung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die am resultierenden Schalldämm-Maß (R'w res) von 30 dB nicht überschreiten dürfen (DIN 4109).

VERFAHREN

Satzung der Stadt Neubukow über den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Stellwerk" für das Gebiet *Gewerbegebiet „Am Stellwerk"*
Aufgrund des § [illegible] BauGB [illegible] nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom *25.11.1992* und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet *Gewerbegebiet „Am Stellwerk"*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom *30.11.1990*. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [illegible] *4.11.1990* bis zum *21.12.1990* [illegible] erfolgt.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

[illegible] § 4 Abs. [illegible] BauGB [illegible] worden.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am *16.8.1992* durchgeführt worden. [illegible]

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *9.8.1992* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

[illegible]

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom *16.08.1992* bis zum *16.09.1992* während folgender Zeiten *Dienstzeiten* nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. [illegible] am *6.8.1992* in der *Ostseezeitung / Bekanntmachungen* [illegible] *16.9.1992* [illegible] worden.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am [illegible] wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3998 u. 1:3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 09.12.1992 — Leiter Katasteramt

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *25.11.1992* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

[illegible]

Idem:

[illegible] § 3 Abs. 3 Satz 1 [illegible] § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Neubukow, den — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *25.11.1992* von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom *25.11.1992* gebilligt.

Neubukow, den *2.12.1992* — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom *17.9.1993* Az.: *II 660b - - - 512.113 - 01.01.22(2)* [illegible] erteilt.

Neubukow, den *2.12.1993* — Der Bürgermeister

[illegible] *12.8.1993* [illegible]

Neubukow, den *2.12.1993* — Der Bürgermeister

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

Neubukow, den *2.12.1993* — Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am *2.9.1997* im *Amtlichen Mitteilungsblatt (DBE)* bekanntgemacht worden. [illegible] *3.9.1997* [illegible]

Neubukow, den *2.12.1997* — Der Bürgermeister

STADT NEUBUKOW
BEBAUUNGSPLAN NR.2
"AM STELLWERK"

Datum Okt. 94 — Maßstab 1:1000 — Zeichen: [illegible]