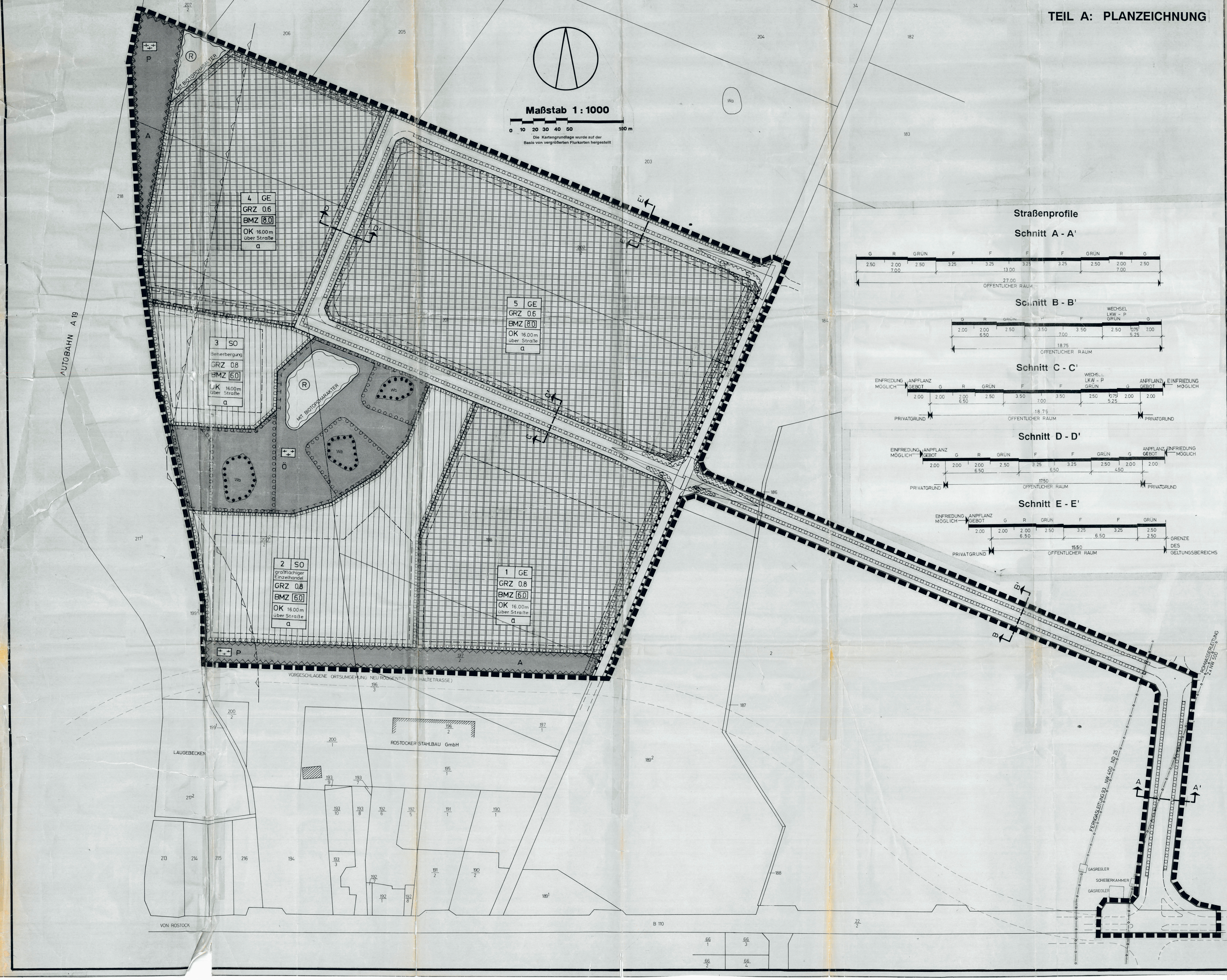
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS SONDER- UND GEWERBEGEBIET NEUENDORF ZWISCHEN DER AUTOBAHN A 19, NEUENDORF, NEUENDORFER STRASSE UND NEU ROGGENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13. 05. 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
großflächiger Einzelhandel — großflächiger Einzelhandel
Beherberg. — Beherbergung

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0.6 — Grundflächenzahl (hier 0.6)
6.0 — Baumassenzahl (hier 6.0)
OK 16.00 m über Straße — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze (hier 16.00m über Straße)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
a — abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
Ö — öffentliche Grünflächen
P — private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Sukzessionsfläche (naturbelassene Grünfläche)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung:
R — Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bei schmalen Flächen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Bei schmalen Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN
Vorbehaltsflächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
5 — Nummer des Baugebiets
vorhandene Flurstücksgrenze
197/1 — Flurstücksbezeichnung
S — Sichtfläche
Sichtdreieck
A — Abstandsfläche
Vorgesehene Straßenführung
FGL 93 — Hauptversorgungsleitungen - unterirdisch (hier: Ferngasleitung 93)
100 m-Bereich der Bundesautobahn

APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 0514/15-91-1-a/d

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und das geplante, östlich angrenzende Gewerbegebiet beziehen.

unzulässig sind: Vergnügungsstätten.
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

- Sonstiges Sondergebiet Beherbergung — § 11 BauNVO
Zulässig sind Betriebe zur Fremdenbeherbergung und ihre Nebenanlagen mit bis zu 200 Betten

- Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb — § 11 BauNVO
Zulässig sind großflächige Handelsbetriebe zum Verkauf an letzte Verbraucher mit insgesamt 10 000 m² Verkaufsraumfläche. Für die Sortimente Lebensmittel sind höchstens 4000 m², für Textilien 2000 m² und für die Sortimente: - Schuh- und Lederwaren, - Spielwaren, - Glas, - Porzellan, - Haushaltwaren, - Elektroartikel, - Drogeriewaren nur höchstens je 1000m² Verkaufsraumfläche, sowie Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Betrieb dieser Handelseinrichtungen dienen, im Rahmen der Gesamtgröße zulässig. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

2. Nebenanlagen — § 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2.
Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

In den Sonder- und Gewerbegebieten sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts einzuhalten.
Die angegebenen Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) kann durch technisch bedingte Anlagen und Teile von Anlagen überschritten werden. Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Straßen im Bereich der Anbindung des Grundstücks.

4. Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50.00 m allgemein zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Bei der Bemessung ist teilweise starker Lastverkehr berücksichtigt (S, Sichtfläche).
Die Abstandsflächen (A) auch zu geplanten Verkehrsanlagen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. (§ 9 FStrG)

6. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen belastet. Nutzungen, welche die Herstellung oder Unterhaltung entsprechender Anlagen behindern können, sind unzulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die Fläche im Nordwesten (private Grünfläche) ist als reine Sukzessionsfläche festgesetzt und erhält keine gärtnerische Bepflanzung. Sie ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Die zentrale Fläche (öffentliche Grünfläche) dient insbesondere dem Schutz der drei vorhandenen Sölle.
Die Sölle (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern und Gewässern) sind zu renaturieren. Dabei ist eine Wassertiefe von 1.00 - 1,50m herzustellen. In den nicht erreichbaren Bereichen sind 0,20 - 0,40m ausreichend. Die festgesetzten Flächen um die Sölle (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die verbleibenden Zwischenräume sind als Sukzessionsflächen einer naturbelassenen Entwicklung zu überlassen.
Die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten (Böschungswinkel, Bepflanzung). Damit wird ein Biotopverbund mit den vorhandenen Söllen sichergestellt.
Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum in Breite von 2.00 m auf den privaten Grundstücken (Ausnahme an der Neuendorfer Straße). Notwendige Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofile beachten).
Für die Grundstückszufahrten und Eingänge sind Unterbrechungen zulässig.

Die westliche Grenze des Bebauungsplangebiets ist durch die Anlieger mit einer dreiteilig geschichteten Hecke in Breite von 5.00m zu bepflanzen.

Entlang aller öffentlichen Straßen besteht beidseitig ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2.00 m Breite auf der Straßenverkehrsfläche. Für Übergänge und Grundstückszufahrten sowie LKW- Stellplätze sind Unterbrechungen zulässig.

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen.

Zum öffentlichen Raum sind nur heimische Arten zu pflanzen.

Die vorhandenen Alleebäume an der Neuendorfer Straße sind zu erhalten. Hier ist das Gebot zum Anpflanzen entlang der Grundstücksgrenze hinter die Geh.-Fahr- und Leitungsrechte zurückgezogen.

Fassaden mit über 25.00 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.

Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück sind zu begrünen. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. (§ 9 Abs.1 BauO)

8. Sonstige Festsetzungen

Die Tragschichten aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen.

Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen. Ausnahmen sind für Lastzüge im öffentlichen Raum möglich.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) zulässig.

Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

Die Einfriedungen (2.00m innerhalb der Grundstücksfläche, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.
Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde). Dies gilt auch für die Eingangs- und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.

9. Kennzeichnungen

Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen von Baugebieten im 100 m-Bereich der BAB 19 ist in den Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Straßenbauamts Schwerin, Abt. Autobahnen, zur Errichtung von baulichen Anlagen einzuholen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. 06. 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14. 06. 1991 bis zum 23. 07. 1991 erfolgt.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

2. Die für die 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.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29. 10. 1991 durchgeführt worden.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. 10. 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19. 02. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06. 03. 1992 bis zum 07. 04. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20. 02. 1992 bis zum 07. 04. 1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 29. 05. 1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3712 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 09. 06. 1992 Siegel des KV - Amtes Möller Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. 05. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Broderstorf, ... (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13. 05. 1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13. 05. 1992 gebilligt.

Broderstorf, 20. 05. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25. 09. 1992 Az: II 641 - 512. 113 - 01. 08. 03 (2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Broderstorf, 27. 11. 1992 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. 11. 1992 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. 03. 1993 Az: II 660 - 512. 113 - 01. 08. 03 (2) bestätigt.

Broderstorf, 06. 04. 1993 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

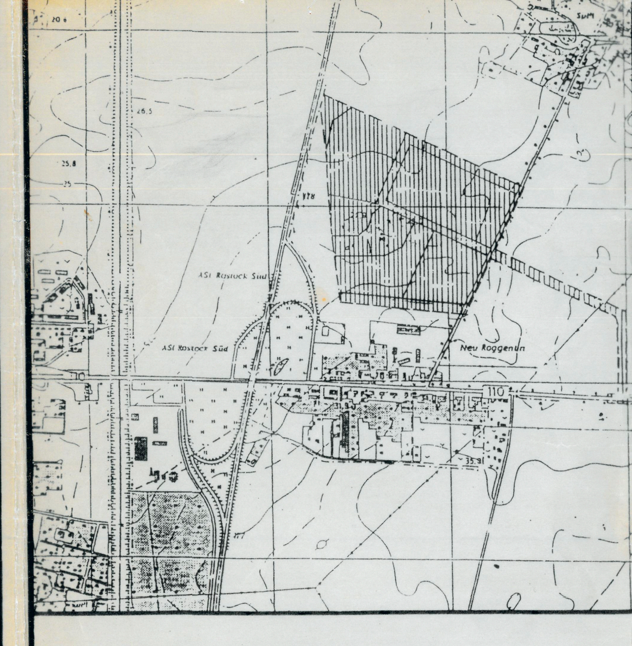
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Broderstorf, 06. 04. 1993 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 08. 04. 1993 bis zum 23. 04. 1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08. 04. 1993 in Kraft getreten.

Broderstorf, (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Broderstorf

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

Für das Sonder- und Gewerbegebiet "Neuendorf" zwischen der Autobahn A 19, Neuendorf, der Neuendorfer Straße und Neu Roggentin

Broderstorf, Mai 1992 Lange Bürgermeister