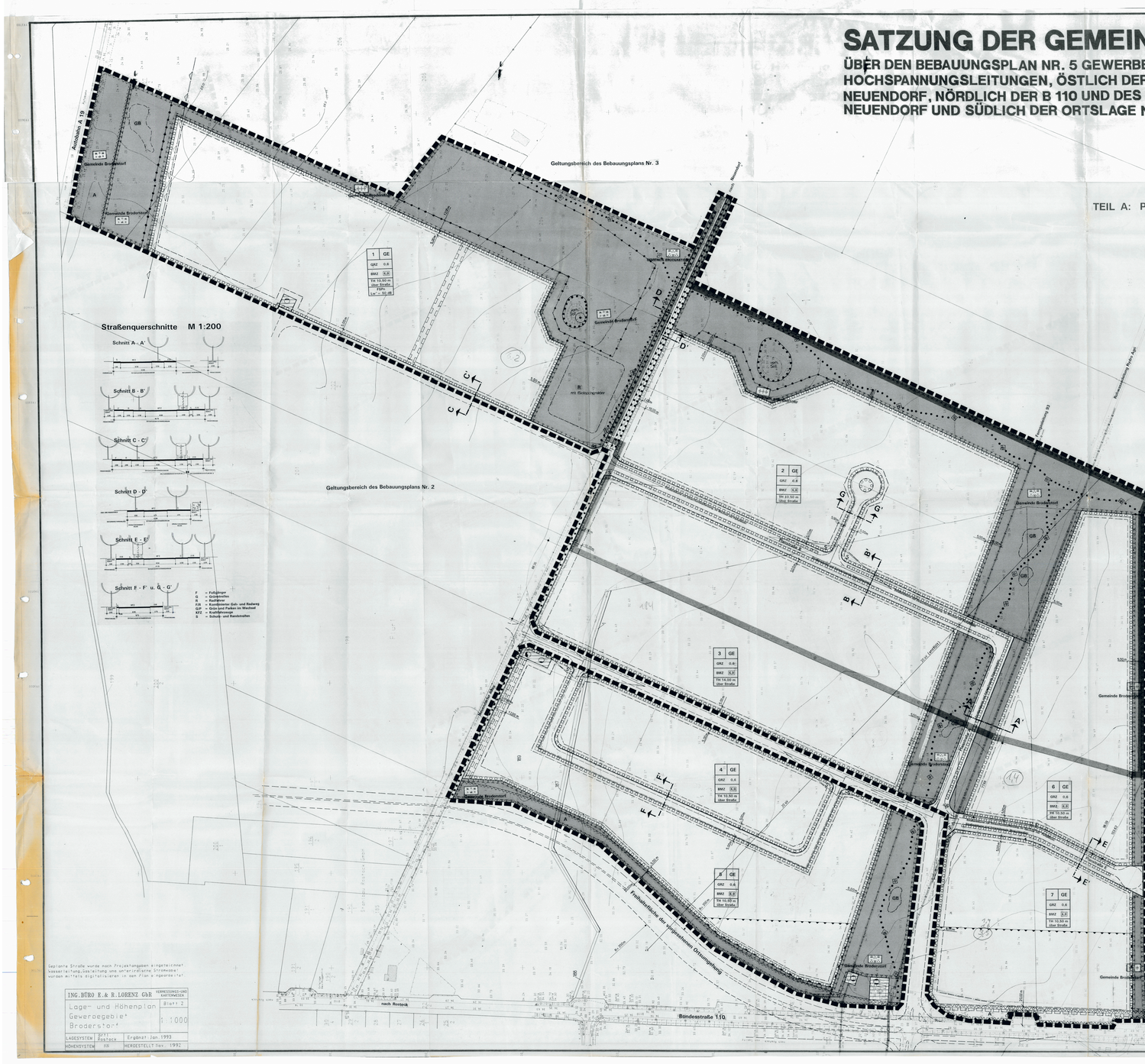
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 GEWERBEGEBIET NEUENDORF, WESTLICH DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN, ÖSTLICH DER AUTOBAHN UND DER STRASSE NACH NEUENDORF, NÖRDLICH DER B 110 UND DES SONDER- UND GEWERBEGEBIETS NEUENDORF UND SÜDLICH DER ORTSLAGE NEUENDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Bau- und Raumordnung 1998 (Bauraumordnungsgesetz) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 1519) und Neufassung und Bereinigung der Planzeichenverordnung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 632) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BMZ 6,0 — Baumassenzahl (hier 6,0)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (hier 0,6)

TH 10,50 m über Straße — Traufhöhe Gebäude als Höchstmaß über Straße (hier 10,50 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptrad- und Wanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Wasserversorgung
Elektrizität
Abwasser
Gas

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
natürliche Parkanlage, nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Eingrünung/Schutzgrün, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Sukzessionsfläche mit Sträuchern, nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (LV.m. Grünflächen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen Anpflanzen :

Bäume und Sträucher, sofern in der Planzeichnung textlich nicht anders festgesetzt

niedrige Strauch- oder Schnitthecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Höhe nach NN

Höhenschichtenlinien, interpoliert

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

205 Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

A Abstandsfläche

S Sichtfläche

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

unverbindliche Vormerkungen

Zweckbestimmung:

GB Kleingewässerbiotop

R Regenrückhaltebecken mit Biotopcharakter

100 m Bereich der Autobahn nach § 9 Abs. 2 FStrG

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Umgrenzung der Gebietsteile der Satzung, die vom 1. Antrag auf Genehmigung der Satzung ausgenommen bleiben

Ordnungszahl	1	GE	Art der Nutzung
Grundflächenzahl	GRZ	0,6	hier 0,6
Baumassenzahl	BMZ	6,0	hier 6,0
Traufhöhe Gebäude	TH 10,50 m über Straße		hier 10,50 m über Straße
Flächenbezogener Schallleistungspegel nachts	FSP Lw' = 50 dB		hier 50 dB

III ERGÄNZUNGEN ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG

mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06. 04. 1994

Mehrfachtestsetzung für:
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bauleitplanung: Arbeitsgemeinschaft
APR GmbH Architekten & Planer Rostock Kontor Freiraumplanung Müller Hamburg
19055 Rostock Rostock - Lütenhagen Str. 33 22765 Hamburg Hamburgstraße 11
Tel. (0381) 45 59 03 Fax. (0381) 34 72 7 Tel. (040) 39 17 78 Fax. (040) 39 24 40

TEIL TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
Gewerbegebiete
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (ihm gegenüber in Grundfläche und Rauminhalt untergeordnet sind (siehe Begründet § und 7),
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Ausnahmsweise zulässig:
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig, wenn sie nach Art und Umfang (Verkaufsfläche) der zugelassenen Nutzung im betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
Im Baugebiet mit der Ordnungsnummer 1 (südlich der Ortslage Neuendorf) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel „p" der Gesamtanlage die Werte in Tagstunden (6 Uhr bis 22 Uhr) und Nachtstunden (22 Uhr bis 6 Uhr) Diese dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Die Überschreitung des festgesetzten FSPn Werten in Tagstunden weniger) sich die zulässigen Höchstwerte für die Nachtstunden um mindestens 10 dB(A) vermindern und erforderliche Nachweis erbracht wird. (§ 8 Abs. 2 BauNVO) LV.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Umsetzung prof.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betriebsgebäuden und der Ordnungsnummer 5 und 7. § 1 Abs. 5 BauNVO
2. Bebauungsplan
Zulässig sind Anlagen zu Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Umsetzung und Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die Traufhöhe die Gebäude für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Straßenoberkante, gemessen an der Mitte des Baugrundstücks. Die Traufhöhe ist die Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es können die Mindestabstände der Bauordnung eingehalten werden.
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut.
6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Flächen sind von der Bebauung freizuhalten (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 FStrG) Im Sichtdreieck sind baulich Anlagen und Bepflanzungen von bis zu einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ebenso sind nicht einem Kronenansatz von über 2,50 m zu Pflanzen (S. Sichtfelder).
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Grundstücke sind zu Gunsten der Gemeinde Broderstorf und der Versorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Planzeichen A, ist die Anlage von Zäuhnen zu anpflanzen. Grundstücken durch die Anlegung.
9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind den jeweiligen Zweckbestimmungen dienen die Versorgungsanlagen und Einrichtung, Erhaltung und dem Betrieb landlicher Anlagen zur Versorgung der Versorgung.
7. Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und § 1 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB:
durch gegegrenzt Grundrißgestaltung die Anbaiu- und Aufstellung anderer Gewerbegebäuden bei Gebäudeteilen zusammenhängen. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch baulichen Maßnahmen an den Außenwänden, dies gilt insbesondere für die Fenster, die Lüftungsanlagen und die Dachkonstruktion, durch Schallisolierungsmaßnahmen gesichert werden. Die Schallisolierung ist nach DIN 4109 nachzuweisen.
8. Entwässerungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 und Nr. 25 a und b und Abs. 3 BauGB und § 21 und § 22 LNatSchG)
8.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:
8.1.1 Für Anpflanzungsgebiete sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist mindestens mit 1 Baum je 10 m Grenzlänge zu pflanzen. Sofern nicht gesondert festgesetzt, sind die Pflanzabstände in Gehrichtungen der Wirksamgesetzes und dem Zweck entsprechend zu wählen.
8.1.2 Für Anpflanzungen gem. nachfolgenden Bestimmungen ist im ist gilt die Gehrichtungen Pflanzen, Pflanzabstand 1 Meter, Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.
Alleen Straßenbäume: Stammumfang 20 -25 cm in 1,00 m über dem Erdboden, Breite 200-300, Höhe 500-700 cm, aus extra weitem Stand.
Hochstamm: Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt.
Strauchen: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
niedrigwachsende Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm
(a Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestehen Anpflanzungsgebiete in Breite von 2,50 m; die entsprechend der baulichen Festsetzungen (s. Bebauungsplan) sind mindestens mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Bäume sind vom Dem öffentlichen Straßenverkehr sind folgende Baumarten und die Mindestabstände zu Gehrichtungen (siehe Bebauungsplan im jeweiligen Straßenabschnitt) zu pflanzen:
Straßenbäume:
Planzeichn. A, Winterlinde: 15m vordem, je angrenzenden 20.00 m Straßenbreite erhöhung 1 Baum, mindestens jedoch 9 Bäume in der Planzeichn. A.
Planzeichn. E, Spitzahorn: Acer platanoides, je angrenzenden 25.00 m Straßenbreite erhöhung je 1 Baum, mindestens jedoch 14 Bäume in der Planzeichn. E.
Planzeichn. F, Stieleiche: Quercus robur, je angrenzenden 25.00 m Straßenbreite erhöhung je 1 Baum, mindestens jedoch 24 Bäume in der Planzeichn. F.
(b Erhaltung aller internen Grundstücksgrenzen und auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausnahmen Gesetz des Anpflanzungsgebiet in Richtung Rostock, Sträucher und Bäume (8.1.1 beachten). Die Einfriedung liegt dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite (Straßenparzellen beachten). Zum öffentlichen Straßenraum ist eine straßenparallele Baumreihe anzupflanzen (entlang Planzeichnung in der Reihe; Ist vorhanden, ist sie zu ergänzen). Die Bepflanzung ist mindestens mit 1 Baum je 10 m Grenzlänge zu pflanzen. Ausnahmen Gesetz Bepflanzen ohne Anpflanzung einer Strauch- oder Schnitthecke.
(c Die mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen dürfen, sofern kein Ist für Ein- und Ausfahrten festgesetzt ist, für die Anlage von Einfahrten und Übergängen, die beide besonders gekennzeichneten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßen nach zwischen auch durch Farbplatze im Westrand mit Bäumen unterbrochen werden.
(d Für mit einem Anpflanzgebiet festgesetzte Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen der gleichen Gattungen vorzunehmen. Für Ergänzungen und Ersatzpflanzungen sind nur Bäume und Sträucher der vorgesehenen Gattungen zu verwenden. Weiterhin (Tilia cordata), Birgahorn (Acer pseudoplatanus) und Eichen (Quercus robur) zu verwenden.
(e Auf Grünflächenanlagen mit mehr als 5 zusammenhängenden Grünflächen in Grundstücken ist je 4 Grundstücke ein weiter, der gestaltungsgut Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen Gesetz Bepflanzen und zwischen durch Sträuchern und Bäumen oder Schnitthecken wechselnd anzugrünen.
(f Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Jedoch sind pseudo versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Lagerplätze, soweit sie nicht durch die gepflanzten Pflanz- und Rasen-Wiesenflächen und in einem Verhältnis von 40 % zu 60 % anzulegen. Für jede 200 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Ausnahmen Gesetz Bepflanzen und Sträuchern sind für die mit Ambulanzen gepflanzten Bäumen pro ein Baumstückfläche an der B 110.
(g Fensterlose Fassaden sowie Fassaden mit über 25 m Länge und mit Schlieg- oder Reihenpflanzen zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
8.1.3 Für Anpflanzungen gem. nachfolgenden Bestimmen (b) bis (k) gilt die Gehrichtungen Nr. 2 zu Begründungen; die Gehölze müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Sträucher Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150-250 cm, o.B.)
Sträucher (2 x verpflanzt, Stammumfang 10-14 cm)
Hochstämme (2 x verpflanzt, Stammumfang 10-20cm, Höhe 400 - 500 cm)
Obstbäume (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)
(h Auf öffentlichen Grünflächen bzw. Schutzflächen Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind außerhalb von Feuchtbiotopen bzw. erhaltenden Flächen für die Anlage von Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und Wiesenflächen bis zu 20 % und 60% anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist bis zu 200 qm die Bauen in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen anzupflanzen. In Randbereich von Feuchtbiotopen sind es gegenüber Größen Kulissenbepflanzungen.
(i Mindestens 20 v.H. der erforderlichen Flächen für die Oberflächenentwässerung sind mit Sumpfpflanzen zu bepflanzen.
(j Auf öffentlichen Grünflächen bzw. Schutzflächen Zweckbestimmung Maßnahmen Sukzessionsflächen mit Sträuchern - und Strauch- und Wiesenflächen/Hochstämmen sind mindestens 20 v.H. der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Ausnahmen ausnahmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
(k Auf öffentlichen Grünflächen bzw. Schutzflächen Zweckbestimmung Maßnahmen Eingrünung Schutzpflanzung ist durch Reihen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein dichtwachsender Gehölzstreifen unterschiedlicher Breite zu anlegen. Ausnahmen Gesetz Bepflanzen.
8.1.4 Flache sind bis zu 15° geneigt. Die hier bereits untergrundiert Substratdaten Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer flächendeckenden Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist mindestens mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern zu nicht der Belichtung oder Einfahrt dienenden Flächen Bäume dienen.
8.2 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen eingesetzt:
8.2.1 Alle befestigten Flächen einschließlich der Wege auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit ist durch Verwendung von Pflastersteinen, Rasenpflastersteinen, Fugenversatz, Asphaltbeton oder Bitumenmischgut und ähnlichen Mitteln zu erreichen; die öffentlichen Fahrwege und LKW Parkplätze sowie private Grundstücksflächen, auf denen Lastkraftwagen und Kraftfahrzeuge verkehren, sind mindestens mit einer Entwässerungsrinne zu versehen, die Schadstoffen in Boden oder Grundwasser zu meiden; im oder besonderen technischen Betriebsgrenzen zugelassen sind, zugenommen werden.
8.2.2 Unbelastetes Oberflächenwasser von Dach Platz und Wegeflächen ist durch entsprechende Grünflächenanlagen bis zur maximalen Aufnahmefähigkeit in angrenzenden Grünflächen zu versickern. Ausnahmen Gesetz Bepflanzen und Sträuchern.
8.2.3 Dachwasser ist, den jeweiligen hydrogeologischen Bedingungen entsprechend versickerungsfähig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
8.2.4 Die Versickerung ist mit einer Bodenpassage des gewachsenen Bodens nach bauordnungs Verdichtung entsprechend zu bauen.
8.2.5 Im Plangebiet dürfen außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen keine wassergefährdenden, wenn auch nur anlagenbezogen Baumaterialien, insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung, verwendet werden.
8.2.6 Die Ausgestaltung der Grünflächen ist mit einem zusammenhängenden Netzwerken und Funktionen für eine wertmäßige Vorreinigung, Rückhaltung, Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser anzulegen.
8.2.7 Die Grünflächen sollen als mindestens 1,20 m tiefe, naturnah gestaltete Oberflächengewässer anzulegen.
8.2.8 Bei Ausgestaltung des Rückhaltebeckens und der Kleingewässer sind die näheren Ausführungen und Einzelfallgebieten zu Begründungsteil zu beachten.
8.2.9 Im Plangebiet werden folgende besonderen Schutz- Pflege und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen:
8.3 Die als öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern, artenreichen Blumenwiesen und Ausgleichsbäumen bei der verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie Funktionen für die landschaftsgerechte Entwicklung und Durchgrünung des Gewerbegebiets und die Entfernung des Ortsrandes gestaltet.
8.3.1 Die Ausgleichsflächen sind mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach § 1 Abs.(Abs.(Satz) LV.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LNatG BV zu bepflanzen Sollte es erhalten und durch Beimgung von Schutt und Unrat, Schaffung von Tiefwasserzonen und Anlegung von Kleinstgewässern, Entfernung der Brennbaumen Verwaisung und ähnlichen Bepflanzung weiterentwickelt.
Zwischen Oberkante Bischung der Sölle und jeweiten Grundstücksgrenzen ist eine Mindestuferstreifen in Breite von 20.00 m, gegenüber naturnahen Parkanlagen zum 6.00 m einzuhalten und als Gebiete zur Sukzessionsfläche der bestehenden Grünflächen zu entwickeln. Die Sölle sind mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern (Bodenqualität ab Bischungsbeginn 15.0 m) zur Bewältigung, Verdrängung und Zerstörung durch angrenzenden Bauunterbestreit zu schützen.
8.3.2 Die Ausgleichsflächen sind mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern und einer differenzierten Bepflanzung als standortgerechter Feuchtbindung zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Fläche bleibt der Detailplanung vorbehalten, wobei die Grundgestaltungskonzepte im Begründungsteil zu beachten sind.
8.3.3 Die Kleingewässer sind als Feuchtbiotopen mit dem Charakter von Söllen zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Fläche bleibt der Detailplanung vorbehalten, wobei die Ziele 1.10 BNatGrSG LV.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 LNatG BV dem innerhalben Schutz vor Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung. Die Ziele ist durch Geländepflege, Ausdichtung und Ausbau der Ufer und Sohle, Anlegung von Kleinstgewässern, Entfernung der Brennbaumen zwischen 20.0 m zu erreichen ist. Die Standortbedingungen ist erhaltender Ufervegetation und heimischen des Bestens verbessernd zu verbessern. Die vorhandenen Biene sind als Biotop der Bestand durch geeignete technischen Maßnahmen vor Beeinträchtigung oder Zerstörung durch angrenzenden Bauunterbestreit zu schützen.
8.3.4 Die Ausgleichsflächen sind mit einer Mischung aus Gräsern und Bäumen und anzudeiten. Bei einzelnen Maßnahmen an der Aller sind dem besonderer gesetzlicher Schutzstatus zu beachten und die Anwendung der Baumschutzsatzung zu beachten.
8.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung:
8.4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Rad- und Wanderwege sind die abzweichenden Wegverbindungen zur Gemeinde Broderstorf und Neuendorf. Die Wege sind mit Gräsern anzusäen und an verhandelnd oder gepflanzten Wegbäumen anzuschließen.
8.4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB Ausführungen des Begründungsteils und die Auflagen des Landkreises Amts für Umwelt und Natur Rostock Warnemünde sowie des Amtes für Umweltschutz und Landschaftsplanung Rostock Warnemünde sowie des Amtes für Umweltschutz und Landschaftsplanung zu ausgestaltet. Planungsgebieten nachzuweisen (Bestandsplan und Ausgleichsplan). Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind an die Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplanes gebunden. Die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen (siehe Zifer 8.3.1) und mit Abschluß der Erstellungsarbeiten, spätestens jedoch in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Fertigstellung.
9. Örtliche Bauvorschriften
Dächer sind mit einer Neigung bis zu 27° anzuziehen.
Die Gestaltung der Dächer ist in Ziegelrot oder Rotbraun, Farbtrafo der Grundstücksentwicklungsplanung. Sie dürfen die festgesetzten Traufhöhen nicht überragen.
Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.
Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt die Herstellung der Grundstückszufahrten und Grundstücksentwässerungen, die Kosten hierfür zu dulden und durch entsprechende Abkürzungen der erforderlichen Grundstücksfläche an den Gelände und die notdürftige Geländeoberfläche anzupassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die Gemeinde kann Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ziel und Zweck entsprechen. Wiederstreiten bis 20 von ebenfalls von der zweiten Grundstückskomponenten entschädigungslos zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die öffentlichen Bauen sind die Verkehrsanlagen auch für Fußgänger ausreichend (abgesenkte Bordsteine).
Die Zufahrten, die Eingänge und Übergangsbereiche zu den privaten Grundstücken.
Die notwendigen Einfriedungen und öffentlichen Straßenbereichen bis ideal 2.00 m zulässig der Grundstücksgrenze hinter der Anpflanzung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Anlagen von Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Bestimmung erfolgt dabei nach § 49 BauO. Ausnahmen sind für Leitungen bei Mitnutzung Grundstücken zulässig, die den notwendigen Wendekreis nicht ermöglichen Grundeigentümer bestätigen. Die Bestimmungen des § 49 Abs. 6 BauO bleiben unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06. 04. 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am Bekanntmachungskasten vom 06. 07. 1992 bis zum 03. 08. 1992 erfolgt.

Broderstorf, Lange Bürgermeister (Siegelabdruck)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 RoG/LV beteiligt worden.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister (Siegelabdruck)

3. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 5 Satz 5 BauGB von der Aufstellung unterrichtet worden.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister (Siegelabdruck)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Anlagen sind mit Schreiben vom 23. 06. und 01. 07. 1992 von der Aufstellung benachrichtigt worden.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister (Siegelabdruck)

5. Die Gemeindevertretung hat am 01. 06. 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister (Siegelabdruck)

6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden zur Begründung Texte in der Zeit vom 20. 07. 1992 bis zum 19. 08. 1992 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist von den Gemeinde- und Stadtvertretern am 13. 07. 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Anstoß wurde am 22. 07. 1992 bis zum 19. 08. 1992 bei zum 19. 08. 1992 durch Aushang an der Gemeinde Bekanntmachungstafeln bekanntgemacht.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister

7. Die Landesbehörden Stellungnahmen vom 21. 10. 1992 wurde die vorliegende Stellungnahme der Gemeinde Broderstorf vom 17. 12. 1992 erstellt.

Rostock, 18.01.94 Landesamt

8. Die Gemeindevertretung hat am 21. 10. 1992 und die vorliegenden Stellungnahmen der Gemeinde Broderstorf vom 17. 12. 1992 und die vorliegenden Stellungnahmen der Gemeinde Broderstorf vom 17. 12. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Broderstorf über den Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet Neuendorf, westlich der Hochspannungsleitungen, östlich der Autobahn A 19 und der Straße nach Neuendorf, nördlich der Bundesstraße 110 und des Sonder- und Gewerbegebiets "Neuendorf" und südlich der Ortslage Neuendorf, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauGB, sowie die Satzung über die Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V in der Fassung vom 06. 10. 1992 wurde am 17. 12. 1992 beschlossen.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17. 01. 1994 von der Gemeindevertretung der Satzung bestätigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17. 01. 1994 gebilligt.

Broderstorf, 17.07.92 Lange Bürgermeister

11. Die Genehmigung des amtlichen, für den Planzeichnung gekennzeichneten Teils des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom 18. 01. 1994 gemäß § 6 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und