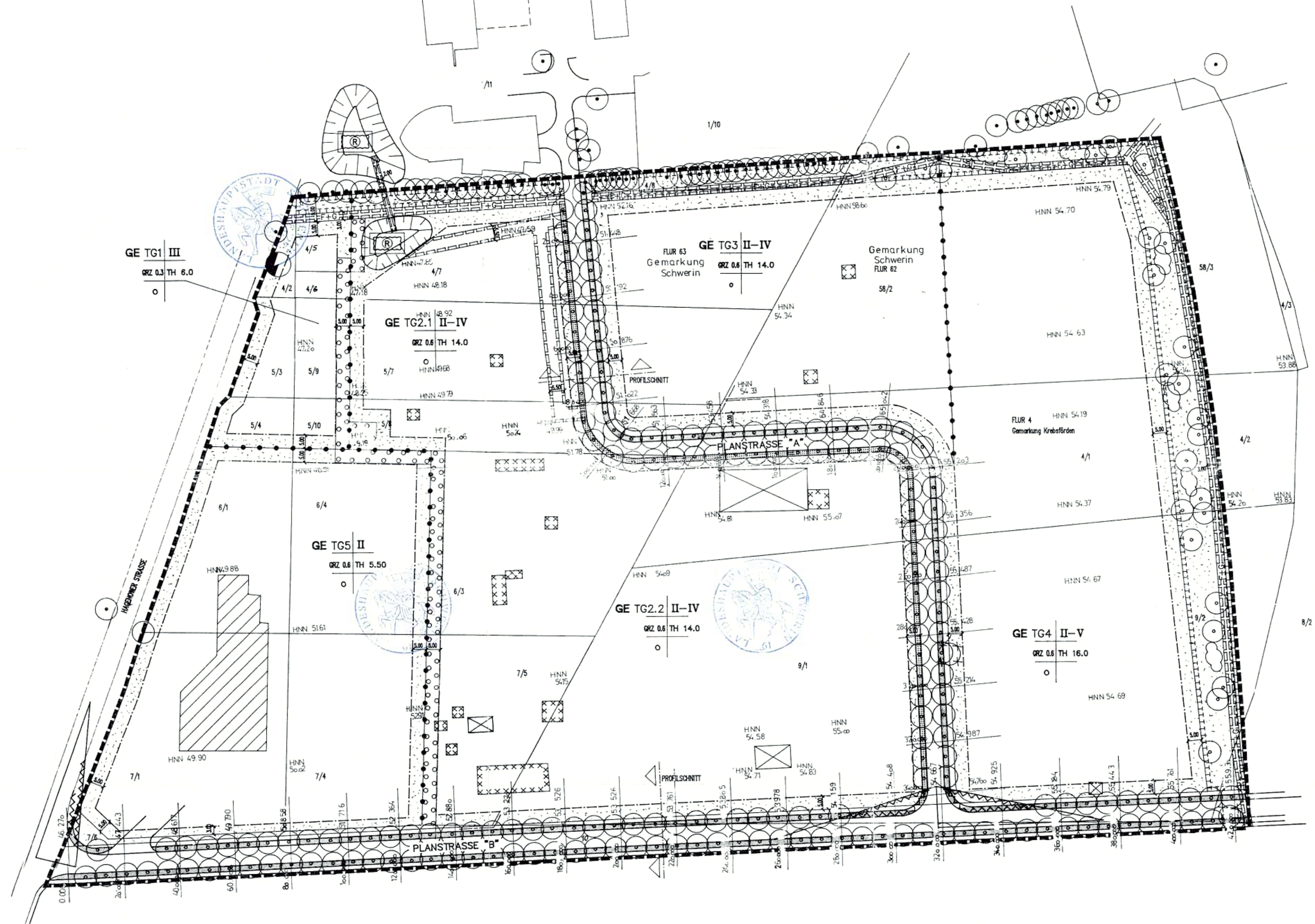
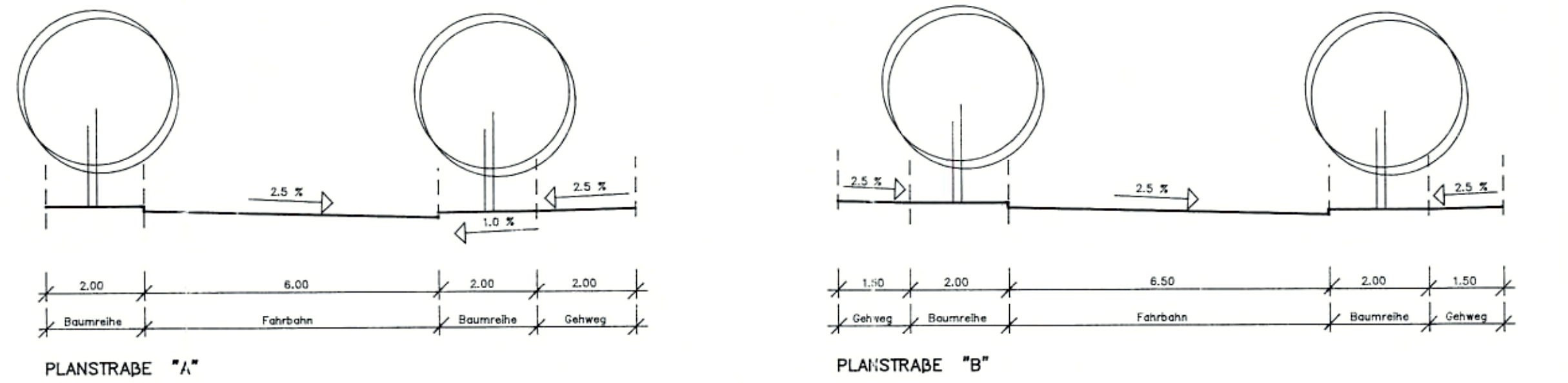


TEIL A PLANZEICHNUNG



M 1:1000

MABSTAB 1:1000
0 10 20 30 40 Meter im Original



STRASSENPROFILE M 1:100

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ Abs.1 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §9 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ Abs.1 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §16 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

z.B. **ØZ 04** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMAß

z.B. **TH 14.0** TRAUFRUHOHE IN ...ALS HOCHSTMAß

z.B. **II-III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HOCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§§ Abs.1 Nr.2 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§22 und 23 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

o OFFENE BAUWEISE

o BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

(§§ Abs.2 Nr.4, §9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 des Baugesetzbuches -BauGB-)

o ELEKTRIZITÄT (TRAFU)

VERKEHRSLÄCHEN

(§§ Abs.1 Nr.1 und Abs.6 des Baugesetzbuches -BauGB-)

o STRABENVERKEHRSLÄCHEN (OFFENTLICH)

o STRABENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

(§§ Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 des Baugesetzbuches -BauGB-)

o PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

o OFFENTL. STRABENBEGLEITGRÜN, EXT. RASENFLÄCHE

o PRIVATES STRABENBEGLEITGRÜN, EXT. RASENFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN / WASSERWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

(§§ Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 des Baugesetzbuches -BauGB-)

o REGENRÜCKHALTEBECKEN (OFFENTLICH)

LANDSCHAFTSSCHUTZ

(§§ Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 des Baugesetzbuches -BauGB-)

o FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

o FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN (§§ Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

o BÄUME (ANPFLANZUNG)

o STRÄUCHER (ANPFLANZUNG)

o BÄUME (ERHALTUNG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FACHE ZUGANGS- UND ENT-SORGNUNGSUNTERNEHMEN UND DER ALLGEMEINHEIT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§§ Abs.1 Nr.10 und 21-26 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (Ehemalige Nutzung durch: Standorte von Kraftfahrzeugen, Abfallvergrabungen, (Waschrampen, Leichtflüssigkeitsbehälter, Altöl- und Treibstofftanks)

AGRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

o FLURGRENZEN

o FLURSTÜCKSGRENZEN

o VORHANDENE GEBÄUDE

o WEGFALLENDE GEBÄUDE

o BEZIEHUNDE DER FLÄCHEN

o BAUWEISE ZU ENTFERNEN

o FAHRRAD- UND GEHWEG

TEIL B TEXT

1. FESTSETZUNG ÜBER DIE ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und § 1 der BauNVO)

(1) Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 der BauNVO).

(2) Von der Zulässigkeit II.1 sind Teilstellen (§ 8 Abs.2 Nr.1) und Anlagen für optische Zwecke (§ 8 Abs.2 Nr.4) sowie Einzelhandelsbetriebe einer Art ausgeschlossen.

(3) Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen, die im funktionellen Zusammenhang mit dem in Planungspapier produzierten Gütern stehen, zulässig.

(4) Die gem. § 8 Abs.3 Nr.3 zulässigen Veräußerungsgattungen sind gem. § 1 Abs.1 Nr.1 nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Für die Flächen 1 bis 4 gilt die Bauhöhe der festgesetzten Traufhöhe sowie der Stockhöhe von max. 60 m die mittlere Straßenhöhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenfläche.

(2) Für die Fläche 5 gilt die Bestmögliche der festgesetzten Traufhöhe sowie der Stockhöhe von max. 60 m die mittlere Gebäudehöhe.

(3) Die Erhebung der ØZ von ØZ 04 auf ØZ 04.1 BauNVO ist ausgeschlossen.

(4) Ausnahmsweise sind abgeschlossene Gebäude mit einem Geschoss zulässig, wenn die Geschösse mind. 4,00m betragen.

1.3. Bauweise

(1) Die Bauweise wird gem. § 22 Abs.3 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

(2) Gebäudehöhen sind bis zu 85 m zulässig.

(3) Baukörper von mehr als 50m Länge sind durch mind. einen Vor- oder Rücksprung von mind. 1,00m Tiefe vom Grundstück zu trennen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.1. Verkehrsflächen und Anschlag an die Verkehrsflächen

(1) Festgesetzte straßenbegleitende Grün- und Baumstreifen dürfen für notwendige Grundstücks- und ausdehnen bis zu einer max. Länge von 6,00 m an der Grundstücksgrenze unterbrochen werden.

2.2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(1) Die Grundstücksteile innerhalb der Stadtgrenze an der Straßenbegrenzung sind von einer Bebauung freizuhalten (§§ 9 Abs.1 Nr.10 und 23a BauGB). Einfriedungen, Befestigungen und Beweise sind bis zu einer Höhe von max. 0,70m über Fahrbahnkante zulässig.

3. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist unter anderem in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG

4.1. Fassade / Außenwände

(1) Fassade/Fassaden sind mit horizontalen und vertikalen Kletterpflanzen in einem Pflanzenband von 2,00 bis 4,00 m zu begrünen.

5. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

(1) Gebäudemaßnahmen dürfen im Plangebiet folgende flächenbezogene Schalungsepegel L_{eq} nicht überschreiten.

ZEIT	Mittlerer Schalungsepegel L _{eq} (Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) / Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr))	
	Fläche 1	Fläche 2
Fläche 1	60 dB(A)	45 dB(A)
Fläche 2	40 dB(A)	45 dB(A)
Fläche 3	50 dB(A)	42 dB(A)
Fläche 4	57 dB(A)	45 dB(A)
Fläche 5	57 dB(A)	42 dB(A)

Von diesen Festsetzungen kann abgesehen werden, sofern durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß der grundstücksflächenbezogene Schalungsepegel in Richtung auf die zu schützenden Bereiche nicht überschritten wird.

(2) Die Schalungsepegel innerhalb der Fassaden der Räume und Gebäudeteile sowie der Büroräume und Wohnräume für Betriebsbetriebe müssen die Anforderungen des Lärmgrenzwertes L_{eq} II entsprechen (DIN 4109, Tabelle 6).

Außere Wände von Räumen, die durch die verordnungsrechtliche Maßnahme der im Rahmen ausfallender Tätigkeiten nur einer untergeordneten Nutzung dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Mindest-Schalungsdicke der Außenwände lautet:

transmittierende Schalungsdicke der Außenwände	Lärmgrenzwert L _{eq} II
für Büroräume ≤ 20 dB	20 dB
Außenwände in Wohnungen, Überdachungsflächen in Betriebsbetriebsflächen, Unternehmerräume ≤ 20 dB	20 dB

(3) Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalungsepegel ist im Zuge des Bauplanungsverfahrens durch Einzelgutachten nachzuweisen.

6. FESTSETZUNG ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT NACH § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.1. Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden

(1) Pflanzplan: Einheitsmaß: Hochstamm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm.

(2) Gehölzarten sind bei Angabe zu nennen.

6.2. Verkehrsgrün

(1) Entlang der Planstrassen A und B im Anschluß an die Fahrbahn sind Baumreihen mit Laubbäumen (Planstrasse A: Acer platanoides (Sitzel-ahorn); Planstrasse B: Quercus robur (Stieleiche); Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm zu pflanzen.

(2) Die Breite der Pflanzstreifen beträgt mind. 2,00m.

(3) Die Pflanzstreifen sind mit einer wasserpermeablen Linse (nicht abgegrast), Substratstärke 15-20 cm auszustatten.

6.3. Baumschutz

(1) Bei Einbauarbeiten sind die zu schützenden Bäume gem. DIN 18320 zu sichern.

(2) Es gilt die Richtlinie für die Anlage von Straßen (mit Landschaftsplanung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bauwerken (KAS-LS 4) Abstand für Abgrabungen und Anbauarbeiten; Stammabstände bis Querlinie vorhandener Straßen für Vor- und Übergangsbauwerke = 6,00m, im Bereich des Regenrückhaltebeckens 2,00 m.

6.4. Straßensitzplätze

(1) Nach jedem Straßensitzplatz ist mind. ein heimischer standortgerechter Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 1 bis 4 je verpflanzte Fläche 18-20 cm). Die Breite der Pflanzstreifen beträgt mind. 2,00 m.

(2) Die Einbauarbeiten haben die Baumreihen mind. 17 m unterhalb der Fläche aufzuweisen.

(3) Die Sitzplätze sind aus wasserundurchlässigen Stein mit 10 cm Schichten aus Pflanzsubstrat mit Kieselsteinen zu gestalten. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

6.5. Fuß- und Radwege

(1) Die Fuß- und Radwege sind in notwendiger Mindestbreite bis max. 2,00 m und in einem einseitigen Gehweg auszuführen.

(2) Private Grünflächen

(1) Auf den privaten Grünflächen zwischen den Bauparzellen 1,2 und 5 ist eine strukturelle Hecke mit Kraut- und Oberholzwägen zu pflanzen (Qualität: Bäume als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 1 je verpflanzte Fläche 60-100 cm, 1 je verpflanzte Fläche 60-100 cm). Pro Grundstück ist ein standortgerechter Baum mit vergleichbarem Stammumfang zu pflanzen.

(2) Pro Grundstück ist ein standortgerechter Baum mit vergleichbarem Stammumfang zu pflanzen.

6.6. Umfriedungen

(1) Seltene und rücksichtsvolle Grundstücksbesitzer innerhalb des Gewerbegebietes sind mit freistehenden oder gestrichelten Hecken aus standortgerechten Laubbäumen zu begrünen.

HINWEISE

(1) Nach Ablauf der Erprobungsfrist oder auftragliche Bodenverfälschungen sind gem. § 11 (2) BauNVO die nachfolgenden Bodenverfälschungen zu beseitigen oder zu vermeiden: Bodenverfälschungen durch die Funde und die Fundamente bis zum Unterbau des Gebäudes für Bodenverfälschungen oder dessen Weiter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erbauer, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Käufer, die den Wert des Fundamentes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Der Beginn der Erprobungsfrist ist der unteren Bodenverfälschungsfrist und dem Landestag für Bodenverfälschungen gebührenfrei im Bodenverfälschungsbericht und nachfolgend mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mittelstellen oder Bauverfahren des Landesamtes für Bodenkunde nach der Erprobungsfrist zu prüfen und eventuelle aufzuweisende Funde gem. § 11 (2) BauNVO unverzüglich beseitigen und Maßnahmen ergreifen werden. Nachfragen sind im Rahmen der Bodenverfälschungsfrist gem. § 11 Abs.1.

(3) Für die Dauer der Sanierungs- und nachfolgenden Erprobungsfrist im Zuge der Altlastenbearbeitung kompetente und von den zuständigen Behörden benannt sind zu beauftragen.

(4) Die Sanierung der Bodenverfälschungen ist in den genehmigten Bereichen auszuführen.

(5) Als Sanierungsgebiet gelten grundsätzlich die Bereiche der Brandenburger Lärre, Kategorie I in begründeten Einzelfällen kann nach Abstimmung mit dem Umweltamt dieses abgegrenzt werden.

(6) Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist dem Umweltamt anzuzeigen. Nach dem Abschluß der Erprobungsfrist hat der beauftragte Gutachter in seinem Bericht eine verbindliche Feststellung zur Beurteilung des Grundzustands durch die vorher auf dem Bereich des B-Planes befindlichen Sanierungsstellen zu formulieren.

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 24.95.01

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §86 der LBauO M-V wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung vom 13.12.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den

für das Gebiet "Technologie- und Forschungspark", bestehend aus den Flurstücken 4/1; 4/2; 8/2; 9/1; 9/2,0-Flur 4- der Gemarkung Krebsförden, Flurstücke 58/2 und 58/3 -Flur 62; Flurstücke 4/2; 4/5; 4/6; 4/7; 4/8; 5/3; 5/4; 5/7; 5/8; 5/9; 6/10; 6/11; 6/13; 6/4; 7/1; 7/4; 7/5; 7/6 - Flur 63- der Gemarkung Schwerin bestehend aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B" erlassen:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.06.1995. Die ortsübliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 30.07.1995 erfolgt.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(3) Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 20.05.1996 ist nach § 2 Abs.2 LV.m. § 19 Abs.1 BauGB Maßnahmen aus dem frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(5) Die Stadtvertretung hat am 20.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B" haben vom 09.08.1996 bis 03.07.1996 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(7) Der katastermäßige Bestand am JUNI 1996 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig beschließt.

Schwerin, 19.12.1996
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B" wurde am 13.12.1996 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.1996 gebilligt.

Schwerin, 06.01.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(10) Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.01.1997, AZ VIII 226-312/97, erteilt.

Schwerin, 28.10.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(11) Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Stadtvertretung vom 11.11.1997, AZ VIII 226-312/97, erteilt.

Schwerin, 28.10.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(12) Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil "A" und dem Text Teil "B" wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, 26.11.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

(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 durch Ausübung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschaden von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Schwerin, 26.11.1997
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Ort, Datum, Siegelabdruck)

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT Bauverwaltung und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24.95.01 "TECHNOLOGIE- UND FORSCHUNGSPARK"