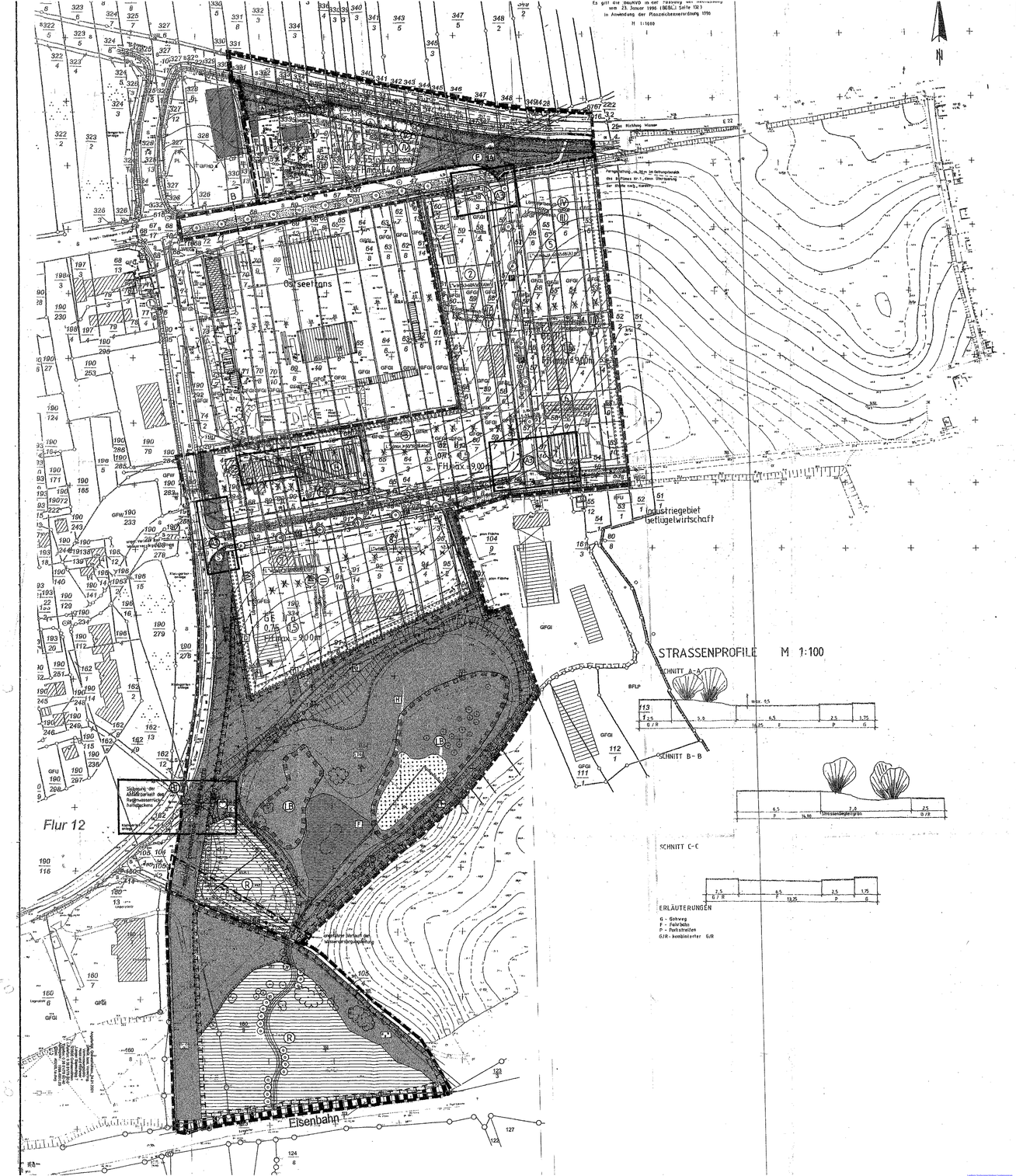

PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 Bau NVO)

II — Firsthöhe (als Höchstgrenze)

0,75 — Grundflächenzahl

(3) — Geschosszahlzahl

I — max. Anzahl der Vollgeschosse

1.2 BAUWEISE , BAUGRENZEN — § 9 (1) 1 2 BauGB

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

1.3 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG — § 9 (1) 10 BauGB

Flächen da von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (s-Sichtfläche/Anbauverbotsfläche)

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkflächen

G + R — Geh- u. Radweg

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten

Einfahrt

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG — § 9 (1) 12,14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Abwässer (ANP)

Regenwasserrückhaltebecken

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN — § 9 (1) 13 BauGB

Hochversorgungsleitung unterirdisch.

1.7 GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Parkanlage öffentliche Grünfläche

SPF — Fläche der Landschaftspflege

Sukzessionsfläche

1.8 WASSERFLÄCHEN — § 9 (1) 16 BauGB

Wasserflächen

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD — § 9 (1) 18 BauGB

Flächen für Wald — § 9 (1) 18b BauGB

1.10 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN — § 9 (1) 25a BauGB / § 9 (1) 25b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25a BauGB

Anpflanzgebot für Einzelbäume — § 9 (1) 25a BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher — § 9 (1) 25b BauGB

1.12 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 (5) BauNVO / § 1 (4) BauNVO

1.13 FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG — § 9 (1) 24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER SONSTIGER NUTZUNG hinsichtlich der zulässige Schallleistungspegel gem.§ 9 (1)24 BauGB in der Tag/Nacht mit Begrenzung zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel L''_W tags/nachts in dB(A)/m^2 in Verbindung mit Ziffer 4.1. (Teil-B-Text) — ① L''_W Tag/nachts dB(A)/m^2

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER SONSTIGER NUTZUNG hinsichtlich der Lärmpegelbereiche gem.§ 9(1)24 BauGB — Lärmpegel-Bereich (II) Bez. Nr. lt. der Tabelle V/1V/B/8).

1.14 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 vor der 1.Änderung, sofern der Geltungsbereich durch die 1.Änderung verändert werde

Abgrenzung des von der 1. Änderung betroffenen Bereiches

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen

künftig entfallende Flurstücksgrenzen bzw. andere Darstellungen

Flurstücksbezeichnung

35 — Höhenschichtlinien

40 — Höhenpunkte

Böschung

Bemaßung

Sichtfläche

vorhandenes Gebäude

mögliche Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich

Fündling

mögliche Freiabstreiche für NS-Umgehung

Gewerbeflächen mit Anzahlen für die Höhenfestsetzung von Durchführungen bzw. Begradigungen in Verbindung mit Ziffer 2.5. (Teil-B-Text) und Unterschlagen für die Zulässigkeit von Verkaufsraumflächen in Verbindung mit Ziffer 2.6. (Teil B – Text).

PT — Preisfestel. in Verbindung mit Ziffer 13 (Teil B-Text)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHEN BZW. BEREICHEN GEMÄSS NACH DEN BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ UNTERLIEGEN — § 9 (6) BauGB

LB — geschützter Landschaftsteil -Biotop

A — Kennzeichnung der Bereiche für Anpflanzung und Erhaltungsgebote/ Landschaftspflege gemäss Teil-B-Text Punkt 3

BAHNANLAGEN

IV. BERÜCKSICHTIGUNG DER AUFLAGEN UND HINWEISE DES GENEHMIGUNGSBESCHEIDES–Az. II 650a–512.113–010609. ERGÄNZUNG VON DARSTELLUNGEN IM PLANGELTUNGSBEREICH IM BEBAUUNGSPLAN NR.1

Bereich,in dem Auflage bzw. Hinweis berücksichtigt wird

Auflage entsprechend Genehmigungsbescheid

Hinweis entsprechend Genehmigungsbescheid

Bereich der Überregierung der Wasserversorgungsleitung

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG

1.1 BAUMÜBERSCHREITUNGEN

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden sind durch sachliche Gliederungselemente (Gesims,Pfeiler,Fensterrahmen bzw. Fensterbänke) mindestens je 15 m Fassadenlänge zu gliedern.

1.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m,bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenmitte zulässig.Höhere Einfriedungen sind nur in einem Hindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Anlagen der Auszeichnung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.Ausgenommen sind Firmen- und Hinweisschilder auszerhalb der überbaubaren Flächen,die in Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Betrieb stehen bis zu einer Größe von 1 m².

1.3 WERBUNG

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur innerhalb der Gestaltung des Orts-und Landschaftsbildes an der B 105,den Grünen Weg und den zentralen. 2,5l m breiten,Geh-und Radweg von Wolmgebiet Am Wasserturm nach Neu Degtow nicht zulässig.

In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m über Geländehöhe nicht überschreiten.

1.4 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für den Parken von Fahrzeugen (Parkplätzen?) und Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Die Einfahrten benachbarter Grundstücke sind möglichst zu verbinden,um die Straßenflächen nicht unnötig? zu zerschneiden.

1.5 VORGÄRTEN

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze -Vorgartenbereich- ist als Grünfläche mit Baum-, Busch-oder Staudengruppen zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme nicht wendiger Grundstückszufahrten unzulässig.

2. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG

2.1 Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt,daszz Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten,wie Tanzpaläste,Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.

2.2 Auf den Gewerbegebiet sind entsprechend 1-1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Textilien,Bekleidung und Haushaltsartikel auszuschliessen.

**) zu 2.2

2.3 Auszuschliessen sind auf den Gewerbegebiet geruchsbelästigende Betriebe und solche im Sinne des § 2 der L.VO. zum Bundesimmissionsschutzgesetz (VO über genehmigungsbürftige Anlagen- 4. BimSchV vom 24.Juli 1985).

~~2.4 Die festgesetzte Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden bei Fassadengestaltung mit Glasbausteinen ab 40 % der Aussenfläche.(Fassaden-Anteil ~~ ~~ca.8%.~~

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 4,00 m bzw. 9,00 m über der bestehenden Geländehöhe (GEH) festgesetzt.

Bei den festgesetzten max. Firsthöhen können für Produktions-und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden,sowohl Produktions-bzw.Lagerfläche des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen.Für diese Ausnahme dürfen die max.festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden,sowohl es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

Auf der Fläche 1 sind für Durchfahrten bzw.Überdachungen ausnahmsweise Höhen bis zu 5,50 m ÜKT zulässig (Gewährung der Durchfahrtshöhe von 4,50 m).

2.6 Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecke 3,50 m zugrunde gelegt.

2.7 In der festgesetzten zweiseitigen Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise,Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.8 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenbaulichtes unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mind.2,50 m.

2.9 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art(auch Werbeanlagen) unzulässig.

3. ANPFLANZ-UND ERHALTUNGSGEBOTE /LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 (1) 25a BauGB i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

3.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit artgerechtgemischten Gehölzen (1.8 Pflanzbaum/Hauptstrauch/Sträuchern/Strauchrosen) zu bepflanzen.

Entsprechende Anpflanzgebote sind wie folgt zu gestalten:
- Schutzpflanzung in den Arten der Schlehen-Hasel-Pflanzengesellschaft (u.a. mit Feldahorn,Weißdorn/Hasel,Pfaffenhütchen,Schlehe-Gehölzpflanzung als Abgrenzung des Baugebietes zur Radwegstrasse(A)
- Knickanpflanzungen in den Arten der Schlehen-Hasel-Pflanzengesellschaft (u.a. mit Feldahorn/Hasel,Weißdorn/Hartriegel,Schlehe,Hundsrose- Sichtschutz des nördlichen Radweges nach Neu Degtow gegen das Gewerbegebiet (B), Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die Ortslage Grevesmühlen (C), Abgrenzung der Gewerbefläche von der Ausgleichsfläche bzw. der Erholungsfläche für die geplante Jugendherberge (D)
- Heckenpflanzung u.a.in den Arten Feldahorn/Hasel,Weißdorn/Hartriegel,Schlehe, Hundsrose (Abschirmung des an der westlichen Grenze gelegenen Gewerbes zum neuen Gewerbegebiet (E)
Termin zur Fertigstellung (Kalenderjahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten.

3.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.3 Die zur Schaffung von Stellplätzen festgesetzten Parkstreifen öffentlicher Parkflächen sind durch Anpflanzen von Bäumen der Art Eiche Stuarros Robert in gleichmäßiger Bäume sind in einem Abstand von max. 40,00 m anzupflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm,gemessen in 1,30 m Höhe, anzupflanzen.Der Termin ist dafür 1 Jahr nach Erschließungsarbeiten festzlegen.

3.4 Zwischen Strasse und Geh-bzw. Geh-/Radweg Straßenbegleitgrün ist eine Bepflanzung mit standortgerechten verzuhauben bzw. niedriger Hartriegel,Liguster, niedrige Rose,Mäuseriedorn,Schneeberre). An der nördlichen Erschließungsstrasse, sind an die Straßenbegleitgrün dargestellten Bereich Linden (Tilia Cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm,gemessen in 1,30 m Höhe,bis spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten anzupflanzen.

3.5 Auf der als Fläche zur Landschaftspflege (SPF) festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche)ist die ursprüngliche Wasserlauf wieder herzustellen. An den entstehenden Niederungsflächen ist eine offene Wasserfläche (E) als flächenreiches Biotopbaum anzulegen.
Die terminliche Festsetzung darfür ist gleichzeitig mit Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens (Teich-Vorfluter) zu setzen.

3.6 Der nach Ausgleich in der Vorgangsphase(unfergrabt gefüllgter Bodenaufschüttungen entstehende Hang ist im oberen Bereich zu bepflanzen bzw. in den Arten Rüter Hartriegel, Gemeine Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Schneeball (E) Termin für die Ausgleichsfertigstellung ist 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten.

3.7 Zwischen Hochgeschwindigkeitsbahn und Niederwasserbereiches ist eine Wasserfläche in einer Breite von 15-16 m vorzusehen (F) .Diese ist mindestens 1x jährlich zu mähen -erst in der 2.Jahreshälfte-zu Beginn und 5 / 10 Zu Beginn.
Das Gras ist von der Fläche zu entfernen oder kann zur Heuwerbung genutzt werden.Auf den Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln untersagt.

3.8 In südlichsten Teil des Niederwasserbereiches bildet die grasbewachsene Böschung die Grenze des Plangebietes (G) .Die wenigen Strauchgruppen sind zu ergänzen.

3.9 Das in naturnaher Form gestaltete Verbauwerk ist durch einen Gehölzstreifen in standortgerechten Arten bzw.der Weidenarten,Hartriegel,Pfaffenhütchen,Schlehe(vom geschützten Niederwasserbereich zu trennen (H) Der Termin dafür wird 1 Jahr nach Fertigstellung des Projektes festgesetzt.

3.10 Der das Projektgebietbereich durchfliessende Graben ist mit Erlen (Alnus Glutinosa) auf einem Umfang von mind.18-20 cm,gemessen in 1,30 m Höhe,zu bepflanzen und nach Bedarf, höchstens einmal jro Jahr, an Ende der Vegetationsperiode per Hand zu rämen.

3.11 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze) ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Arten (z.B. Stieleiche, Bergahorn, Feldahorn, Hasel, Schlehe) vorzunehmen.

4. SCHALLSCHUTZMASZNAHMEN § 9 (1) 24 BauGB

4.1 Festsetzungen zur Begrenzung der Gewerbelärmemissionen

~~Zum Schutz der vorhandenen Bebauung bzw. Kleingärten Gartich (Wohngebiet Neu-Degtow (WR)) und westlich Grabowsee (WA), Kleingartenanlagen (KG) und Kleingartenanlagen der Plangeltungsbereiche vor Lärm aus den Gewerbegebiet sind die Emissionen (tags bzw. nachts-flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_W) in Verbindung mit Ziffer 1.13 (Teil B-Text) folgendermaßen zu begrenzen (Grundlage BauNVO 1, § 4,1 Satz 1, Ziffer 2):~~

Festsetzung der Schallleistungen

Laufende Nr.	Flächenbezogener Schallleistungspegel L''_W bBA(/ m^2 tags	nachts
1	60	60
2	60	45
3	60	55
4	60	60
5	60	45
6	60	45
7	60	45
8	60	50

1) Numerierung siehe Plan Teil A
2) Bezüglich 1 m über den mittleren Teilflächenniveau siehe Plan Teil A

~~Die Anwahme eines flächenbezogenen-Schallleistungspegels von 65 dB (A)/m²,ist für alle gewerblich genutzten Flächen keine Begrenzung dar.~~
~~In Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des B-Planes, hat der Antragsteller den Nachweis zur Einhaltung der Schallleistungspegel Begrenzung für Büros, Sozialräume,Werkstätten,Lagerräume,Anlieferungsbereich,Anlieferungsbereich,Ausstellungsflächen,Verkaufsflächen,Grundstücksflächen,Grundstücksgrenzen,Gesamt-Schallleistungs-Tags und nachts,Emissionsgrenzwerten,Grundstücksflächen,Grenzwerten,Gesamtbelastung,Imm