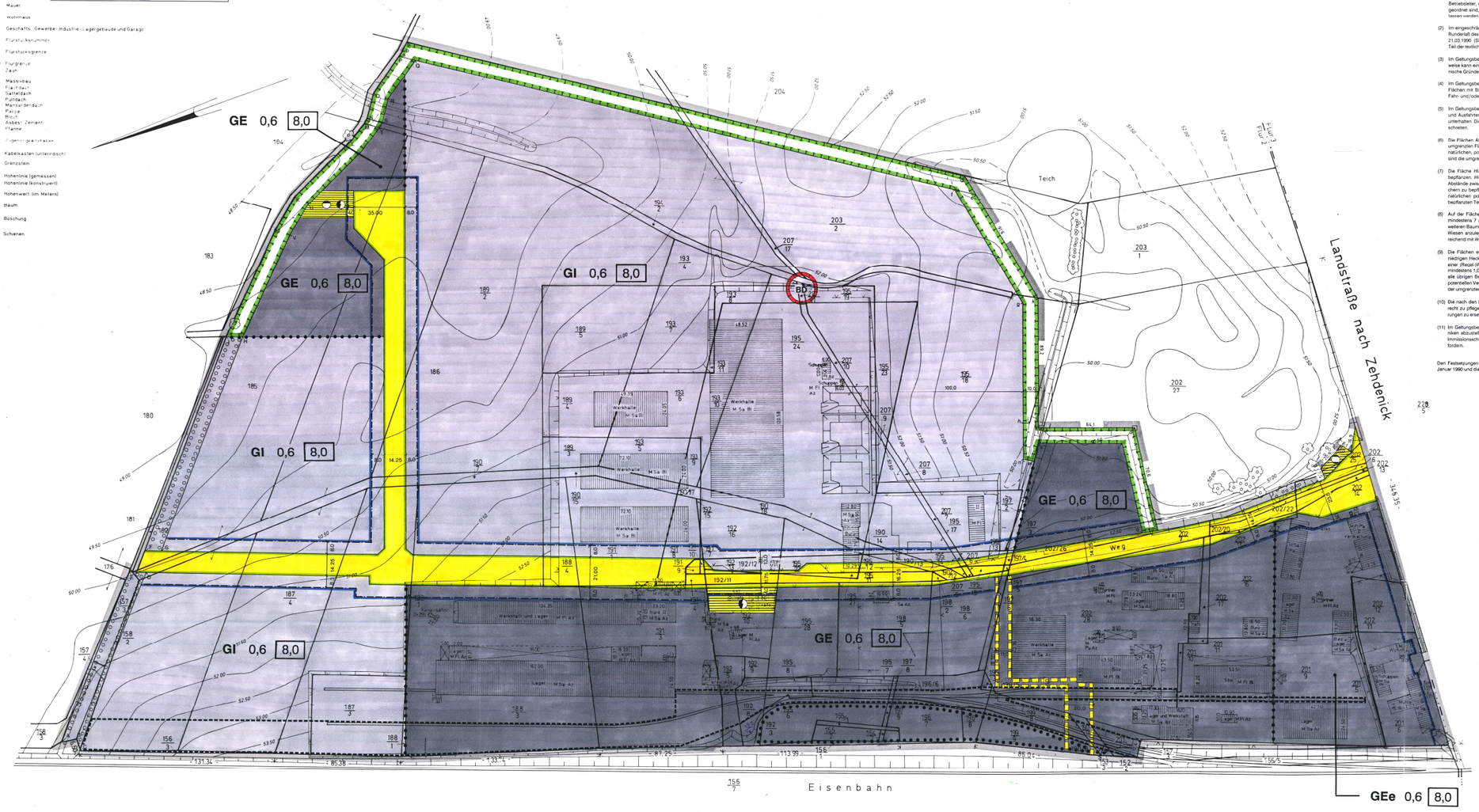
Plangrundlage angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung; für die Richtigkeit: Vermessungsbüro Holzdorfer, Berlin-Friedenau, Albestraße 22

Berlin, den 9. MAI 92

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Plangrundlage

- Mauer
- Wohnhaus
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude und Garage
- 178 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Zaun
- M Massivbau
- Fl Flachdach
- Sa Satteldach
- Pu Pultdach
- Ma Mansardendach
- Pa Pappe
- Bi Blech
- As Asbest-Zement
- Pf Pfanne
- Zugang gesichert
- Kabelkasten (unterirdisch)
- Grenzstein
- Höhenlinie (gemessen)
- Höhenlinie (konstruiert)
- 50.00 Höhenwert (im Meters)
- Baum
- Böschung
- Schienen



Textliche Festsetzungen

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und -plätze sowie Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

(2) Im eingeschränkten Industriegebiet (GIe) sind Anlagen der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad unzulässig. Die Abstandsliste 1990 ist Teil der textlichen Festsetzungen. *(Die Abstandsklassen I-III sind in der Begründung zum B-Plan abgedruckt.)*

(3) Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 68 m über NN nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu einer Höhe von 90 m über NN zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern und Immissionsschutzbelange nicht entgegenstehen.

(4) Im Geltungsbereich sind die Grundstücksflächen hinter den straßenseitigen Baugrenzen, ausgenommen die Flächen mit Bindungen für die Pflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen, in voller Tiefe überbaubar.

(5) Im Geltungsbereich sind die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten in einer Tiefe von 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gesamtbreite der zu einem Grundstück gehörenden Zu- und Ausfahrten darf 15 m nicht überschreiten.

(6) Die Flächen ABCDEA und FGHIF sind allerdings mit 3 Reihen Hecke zu bepflanzen. Hierzu ist je 50 m^2 der umgrenzten Fläche mindestens ein Laubbaum, ausgenommen Weiden- und Erlenarten, zu pflanzen, der der natürlichen, potentiellen Vegetation entspricht und i.d.R. eine Wuchshöhe von über 12 m erreicht. Am Boden sind die umgrenzten Flächen als Wiesen anzulegen.

(7) Die Fläche HIJKLMNOPQRSTUVH ist auf einer Mindestbreite von 3 m in Form einer dichten Hecke zu bepflanzen. Hierzu ist je 50 m^2 der umgrenzten Fläche ein Baum einer hohen Weidenart zu pflanzen; die Abstände zwischen den Bäumen dürfen 5 m nicht unterschreiten; die Zwischenräume sind mit Weidenstäbchen zu bepflanzen. Für weitere Bepflanzungen sind Laubbaum- und Straucharten zu verwenden, die der natürlichen, potentiellen Vegetation entsprechen; Nadelbäume sind unzulässig. Am Boden sind die nicht bepflanzten Teile der umgrenzten Fläche als Wiese anzulegen.

(8) Auf der Flächen abcdefa und hijmnoh ist ein naturnah zu bepflanzender Graben anzulegen. Hierzu ist ein mindestens 7 m breiter Graben auszuheben, der einsetig mit Erlen zu bepflanzen ist. Daneben sind keine weiteren Baumpflanzungen zulässig. Alle nicht zum Graben gehörenden Teile der umgrenzten Fläche sind als Wiesen anzulegen. Im Verlauf des Grabens sind mehrere Staue anzulegen, so daß die Feuchtbiotope ausreichend mit Wasser versorgt werden können.

(9) Die Flächen efghijke und lopqrsl ist mit einer Baumreihe und einer (zum Landschaftraum) vorgelegenen niedrigen Hecke zu bepflanzen. Hierzu ist je 100 m^2 der umgrenzten Fläche mindestens ein Laubbaum mit einer Pflanzqualität/Wuchshöhe von über 12 m zu pflanzen; zwischen Baumreihe und Pflanzbeisgrenze ist eine mindestens 1,0 m und höchstens 2,0 m hohe Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen. Für die festgesetzten und alle übrigen Bepflanzungen sind ausschließlich Baum- und Straucharten zu verwenden, die der natürlichen, potentiellen Vegetation entsprechen; Nadelbäume sind unzulässig. Am Boden sind die nicht bepflanzten Teile der umgrenzten Fläche als Wiese anzulegen.

(10) Die nach den Festsetzungen Nr. (6) - (9) anzulegenden Pflanzungen und Aussaaten sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den oben genannten Anforderungen zu ersetzen.

(11) Im Geltungsbereich ist die Wärmebedarfsdeckung von Gebäuden und Anlagen auf gasverbrennende Techniken abzustellen. Überbrennende Techniken können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie unter Immissionsschutzaspekten dem Stand der Technik entsprechen und betriebstechnische Gründe dies erfordern.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B - Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) (Einschränkung s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- GIe eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) (Einschränkung s. textl. Festsetzung Nr. 2)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 8,0 Baumassenzahl (BMZ)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Ver- und Entsorgungsflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ Abs. 1 Nr. 12 und 14)
- Elektro-Umspannstation
- Gas-Reglerstation
- Abwasser-Pumpstation

Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9, Abs. 6 BauGB)

- BD Bodendenkmal, nachrichtliche Übernahme

Sonstige Festsetzungen

- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Betreiber der Anschlußgleise zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsbetreiber zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 23.05.1991 und der Ergänzungsbeschlüsse vom 06.12.1991 und 24.09.1992. Aufstellungs- und Ergänzungsbe schlüsse wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs.3 BauOVO mit Schreiben vom 15.07.1991 beteiligt worden. Eine Kopie der Planunzsanzeige wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.03.1992 zugeleitet.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 21.04.1992 bis zum 22.05.1992 durchgeführt worden.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(5) Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 19.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(6) Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01.12.1992 bis zum 23.12.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(7) Der katastermäßige Bestand am 2.2.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gransee, den 2.2.1993 Leiter(in) des Vermessungs- und Katasteramtes

(8) Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 04.03.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 04.03.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.92 gebilligt.

Gransee, den 14.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(10) Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg hat mit Schreiben vom 28.4.93 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Gransee, den 28.4.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

(11) 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 am 28.10.93 im Amtsblatt Gransee und Gemeinden 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 28.10.93 in Kraft getreten.

Gransee, den 28.10.93 Bürgermeister / Amtsdirektor

STADT GRANSEE

Bebauungsplan Nr. 7
"Gewerbe- und Industriegebiet Nordost"

Maßstab 1 : 1.000