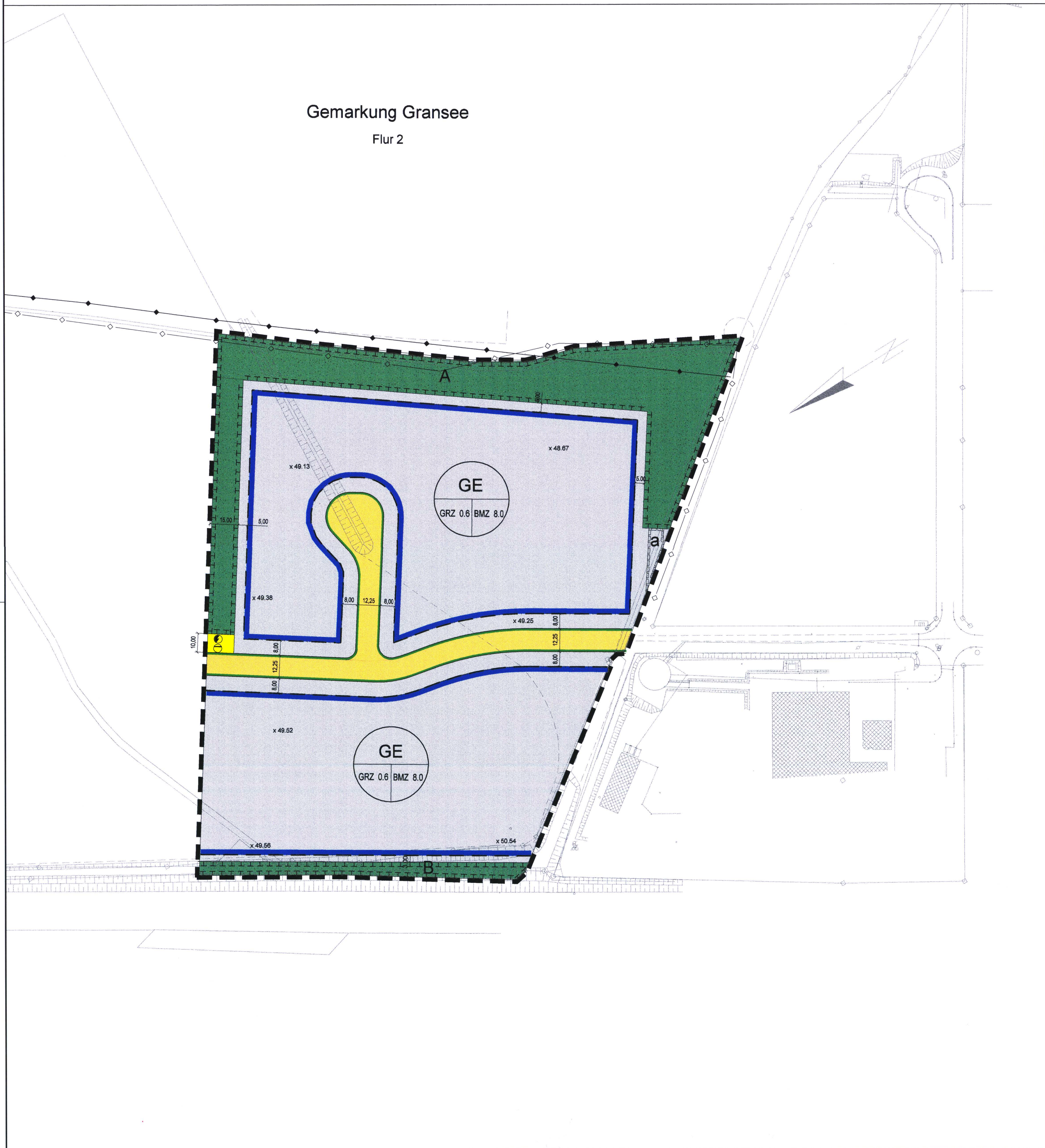
Bebauungsplan Nr.10 a

" Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Gransee Nordost - 1.Abschnitt"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw") für die Nacht von 55 dB (A) nicht überschreitet. Berechnungsgrundlage ist DIN 18005, Entwurf 1982. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 65 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Entwicklung von Gehölzbeständen

Je 100 m² der mit A gekennzeichneten Fläche sind 20 Sträucher der Artenliste 3 sowie 2 Laubbäume der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einer Dichte von 1 Strauch je m² Fläche zu pflanzen und so anzuordnen dass Gehölzgruppen von mindestens 30 m² entstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2 Entwicklung von Sukzessionsflächen

Die auf der mit A gekennzeichneten Fläche verbleibenden Freiflächen sind der sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Sie sind alle 5 Jahre zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Anlage von Retentionsflächen

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind auf 4050 m² Erdmulden für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB). Sie sind gemäß der Festsetzungen unter 3.1 und 3.2 zu bepflanzen bzw. der sukzessiven Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4 Ortsrandeingrünung

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche (Größe ca.1400 m²) ist ein geschlossener Gehölzstreifen aus 560 Sträuchern der Artenliste 3 und 140 Bäumen II. Ordnung der Artenliste 2 anzulegen. Die Pflanzdichte hat 1 Gehölz je 2 m² Fläche zu betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.5 Verkehrsgrün

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist straßenbegleitend einseitig je 15 m Straßenachse ein Laubbaum I. Ordnung der Artenliste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.6 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche und den festgesetzten Baugrenzen sind mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten in einer Tiefe bis zu 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit einem Gehölz der Artenliste 3 je 2 m² zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Gesamtbreite der Zu- und Ausfahrten darf 15 m je Baugrundstück nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 11 BauGB). Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche 5 Gehölze der Artenliste 1,2 oder 3 zu setzen. Davon sind 20 % Bäume II. Ordnung der Artenliste 2 und 5 % Bäume I. Ordnung der Artenliste 1 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.7 Gestaltung von Stellplätzen

Je sechstem auf dem Baugrundstück errichteten Stellplatz ist ein Baum I. Ordnung der Artenliste 1 zu setzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Stellplätze auf den Baugebietsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Schotterflächen ausgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

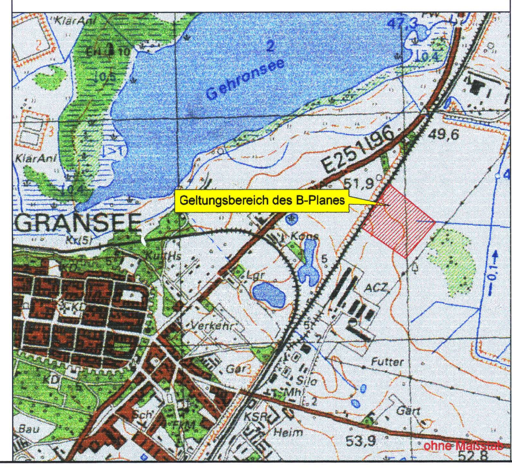
Die mit a bezeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten für die Regenentwässerung zugunsten der Stadt Gransee zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Artenlisten :

1.)	Bäume I. Ordnung	Stieleiche	Quercus robur
		Spitzahorn	Acer platanoides
		Winterlinde	Tilia cordata
		Esche	Fraxinus excelsior
2.)	Bäume II. Ordnung	Feldahorn	Acer campestre
		Sandbirke	Betula pendule
		Schwarzerle	Alnus glutinosa
		Hainbuche	Carpinus betulus
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Wildbirne	Pyrus comunis
3.)	Sträucher	Schlehe	Prunus spinosa
		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Roter Holunder	Sambucus racemosa
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Strauchweide	Salix caprea
		Hasel	Corylus avellana
		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Wasserschneeball	Viburnum opulus
		Wildrose	Rosa canina
		Weißdorn	Crataegus monogyna

HINWEIS ZUM IMMISSIONSSCHUTZ:

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus (Einzelhaus) aufgrund dessen mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren zu rechnen ist.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat am 30.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.10 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Gransee Nordost" beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die Ziele der Raumordnung sind bei den zuständigen Stellen mit Schreiben vom 08.01.1996 angefragt worden. Der Bebauungsplan Nr.10 ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung angepasst.

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.10 sowie die dazugehörige Begründung am 25.06.1998 gebilligt.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist am 02.09.1998 in der Sitzung des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung Gransee durchgeführt worden.

5. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 14.08.1998 zu einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.10 aufgefordert worden.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr.10 sowie die dazugehörige Begründung am 06.04.2000 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 hat in der Zeit vom 15.05. bis 16.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für das Amt „Gransee und Gemeinden" am 26.04.2000 bekannt gemacht worden.

8. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2000 zu einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr.10 aufgefordert worden.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangen Anregungen und Stellungnahmen am 15.03.2001 geprüft und abgewogen.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.03.2001 den Bebauungsplan Nr.10 in die Bebauungspläne Nr. 10a und 10b aufgeteilt.

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr.10a "Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Gransee Nordost - 1. Abschnitt" sowie die dazugehörige Begründung am 15.03.2001 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

12. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10a hat in der Zeit vom 17.04.2001bis 18.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für das Amt „Gransee und Gemeinden" am 28.03.2001 bekannt gemacht worden.

13. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2001 zu einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10a aufgefordert worden.

14. Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen am 12.07.2001 geprüft und abgewogen.

15. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat den Bebauungsplan Nr.10a, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 12.07.2001 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

16. Der Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan Nr. 10a mit dem Schreiben vom 11.02.2002 (Aktenzeichen 07794-01-22) unter Auflagen und Maßgaben genehmigt.

17. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee ist den Maßgaben der Genehmigung am 27.06.2002 per Beschluss beigetreten.

Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke Nr.1 bis 17:

Gransee, den 7.10.2002 — Nobis, Amtsdirektor — (Siegel) AMT GRANSEE UND GEMEINDEN · LANDKREIS OBERHAVEL — Gransee, den 07.10.2002 — Schmidt, Bürgermeister

18. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zehdenick, den 26.09.02 — Kühl, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — (Siegel) THOMAS KÜHL · ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

19. Der Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 04.02.2003 (Aktenzeichen 07794-01-22) die ordnungsgemäße Durchführung des Beitrittsverfahrens bestätigt.

Gransee, den 7.01.03 — Nobis, Amtsdirektor — (Siegel) AMT GRANSEE UND GEMEINDEN · LANDKREIS OBERHAVEL

20. Der Bebauungsplan Nr. 10a, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Gransee, den 10.2.03 — Nobis, Amtsdirektor — (Siegel) AMT GRANSEE UND GEMEINDEN · LANDKREIS OBERHAVEL — Gransee, den 07.02.2003 — Schmidt, Bürgermeister

21. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 10a sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr.10a auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 27.03.2003 im Amtsblatt für das Amt „Gransee und Gemeinden" ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 10a trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch und ferner auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Baugesetzbuch hingewiesen.

Gransee, den 10.04.03 — Nobis, Amtsdirektor — (Siegel) AMT GRANSEE UND GEMEINDEN · LANDKREIS OBERHAVEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 8.0 — Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und 14 BauGB)
- Abwasser
- Elektrizität

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Bezeichnung der Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.00 — Vermaßung in Meter

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- Stromleitung 20 KV
- Gastransportleitung
- Gebäude
- Nutzungsgrenze (Kataster)
- x 48.75 — Bestandshöhen
- Böschung

RECHTSGRUNDLAGEN

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende gesetzliche Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 2081)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993(BGBl.I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

(Siegel) LANDKREIS OBERHAVEL · DER LANDRAT · ALS ALLGEMEINE UNTERE LANDESBEHÖRDE — gehört zum Bescheid vom 11.02.2002 Reiter

3.	
2.	
1.Überarbeitet:	Datum:

BW ING.-BÜRO WEILAND GmbH
beratende Ingenieure VBI
Mühlenstrasse 10 16775 Gransee Telefon (0 33 06) 79 84 0 Telefax (0 33 06) 79 84 79
Mareuil-le-Port-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 49 61 Telefax (0 61 36) 4 58 60
Wenzel-Jaksch-Strasse 9 a 65199 Wiesbaden Telefon (06 11) 46 03 44

Stadt Gransee

Blatt: 1.0 — Ausfertigung

Bebauungsplan Nr.10 a
" Erweiterung des Industrie- u. Gewerbegebietes Gransee Nordost - 1.Abschnitt "

Projekt-Nummer:	42-11-06
Zeichnungs-Nummer:	
Maßstab:	1: 1000
Datum:	12.Juli.2001
Entworfen:	Miss.
Gezeichnet:	4211 gl.p00
Geprüft:	

Der Bauherr: — Der Entwurfsverfasser: