

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung Granssee hat in ihrer Sitzung am 13.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10b „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Granssee Nordost - 2. Abschnitt“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 20.12.2007 bis 12.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 und Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 erforderliche Anträge nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2007 bei den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gestellt. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 02.01.2008 und 16.01.2008 mitgeteilt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.12.2007 über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10b gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und bis zum 25.01.2008 aufgefordert, sich zur Planung sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.
- Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 10b zwischen dem 11.01.2008 und dem 11.02.2008 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass während des Auslegungszeitraumes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Lösungen zur Entwicklung des Planungsgebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet sowie Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben wird, durch Aushang vom 20.12.2007 bis 12.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung Granssee hat in ihrer Sitzung am 27.03.2008 die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt sowie die Teilung des Bebauungsplans Nr. 10b in die Bebauungspläne Nr. 10a „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Granssee Nordost - 2. Abschnitt“ und Nr. 10c „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Granssee Nordost - 3. Abschnitt“ beschlossen. Weiter hat die Stadtverordnetenversammlung Granssee den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10b, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10b bis zum 08.05.2008 zu übersenden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10b, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.04.2008 bis 22.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sowie mit den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, durch Aushang vom 02.04.2008 bis 03.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung Granssee hat in ihrer Sitzung am 19.06.2008 die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft, untereinander und gegeneinander abgewogen und nach § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung berücksichtigt.
- Die Stadtverordnetenversammlung Granssee hat in ihrer Sitzung am 19.06.2008 den Bebauungsplan Nr. 10b „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Granssee Nordost - 2. Abschnitt“ als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 9 Granssee, den 10.07.2008

Siege
Amtdirektor

Hahn
Bürgermeister

Siege
Amtdirektor

Hahn
Bürgermeister

Siege
Amtdirektor

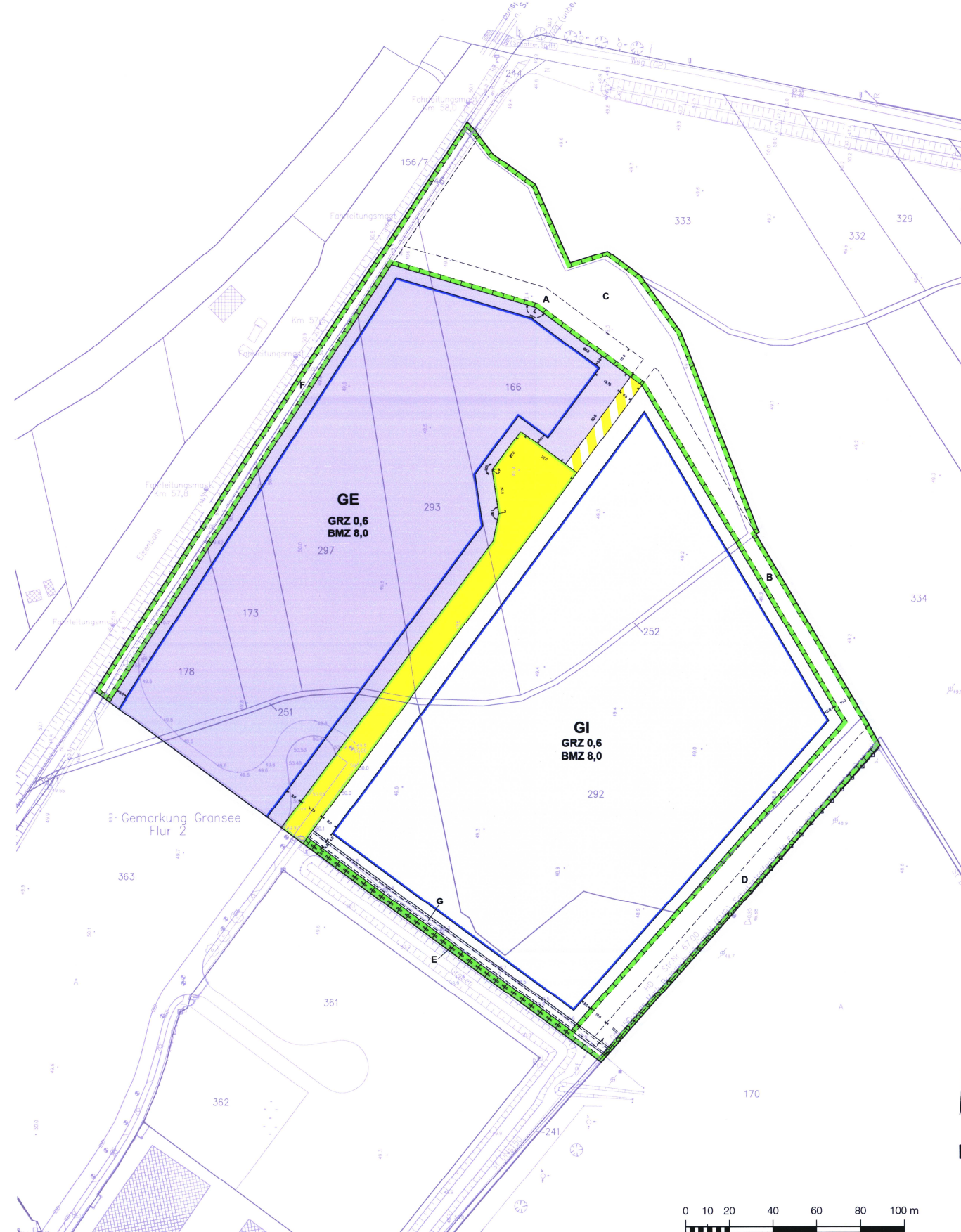
Hahn
Bürgermeister

Siege
Amtdirektor

Hahn
Bürgermeister

Kühl
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

THOMAS KÜHL
Sieg

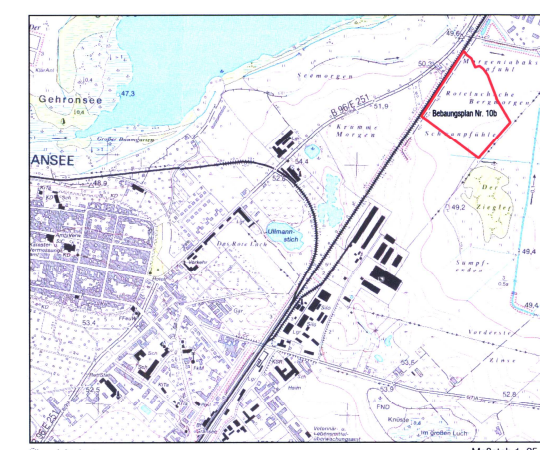


Textliche Festsetzungen

- Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Art der baulichen Nutzung**
(1.1) **Einschränkung und Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingent (L_{eq} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006) von 62 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ein Emissionskontingent von 47 dB(A) nicht überschreiten.
Im Industriegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche tags (6.00 - 22.00 Uhr) ein Emissionskontingent (L_{eq} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006) von 71 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ein Emissionskontingent von 56 dB(A) nicht überschreiten.
Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der gesamten Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (L_{WAzul} = L_{eq} + 10 lg (F/F₀)), wobei F die Fläche des Betriebsgrundstücks und F₀ = 1 m² die Bezugsfläche ist) nicht überschreitet.
(1.2) **Ausschluss störimpfindlicher Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.
Im Industriegebiet können Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(1.3) **Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:
a) nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke und Tabakwaren
- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel
- Pharmazeutische Artikel
b) zentrenrelevante Sortimente:
- Sanitäts- und medizinische Artikel
- Blumen
- Bücher und Zeitschriften
- Papier-, Büro- und Schreibwaren / Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung,
- Textilien
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe und Lederwaren
- Unterhaltungselektronik
- Elektrogrüß- und Kleingeräte
- Bildträger
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel
- Heimtextilien, Bettwaren und Gardinen
- Foto
- Optik und Hörgeräte
- Uhren und Schmuck
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Musikalien und Musikinstrumente
- Zoofuttermittel, Tiere und Tierfutter
- Tonträger
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung und -schuhe
- Antiquitäten und Kunstgewerbeartikel
- Computer und Telekommunikationsanlagen
- Leuchten, Elektroinstallation und Elektrozubehör
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, mit den vorangehend aufgeführten Sortimenten zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente insgesamt einen Verkaufsflächenanteil von 10 % und eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(2.1) **Bebauungshöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 65,0 m über NNH nicht überschreiten.
 - Grünfestsetzungen**
(3.1) **Pflanzung von Straßenbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 12 Bäume der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit einem Pflanzabstand von höchstens 20 m in Reihe zu pflanzen. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 4 Bäume der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(3.2) **Begrünung der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die an Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind in einer Tiefe von 2,5 m zu begrünen. Hierzu ist je 2,0 m² Pflanzfläche ein Gehölz gemäß Artenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten; dabei darf die Gesamtbreite der Zufahrten 15,0 m je Baugrundstück nicht überschreiten.
Darüber hinaus ist auf den Baugrundstücken je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(3.3) **Begrünung des Siedlungsrandes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 100 m² Straucher der Artenliste 3 und ein Baum der Artenliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen; dabei darf der Pflanzabstand 20 m nicht überschreiten.
(3.4) **Entwicklung von Sukzessionsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit C, D, E und F gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der sukzessiven Entwicklung zu überlassen.
Auf der Fläche C kann ausnahmsweise auf bis zu zwei jeweils 5,0 m breiten und 3,0 m tiefen Teillflächen auf die Entwicklung durch Sukzession verzichtet werden, sofern dies zur Anlage grundstücksterner Erschließungswege für nördlich und südlich dieser Fläche gelegene Teile eines Gewerbegrundstücks erforderlich ist.
Die Flächen C und D sind alle 5 Jahre, die Flächen E und F einmal jährlich zu mahlen.
 - Sonstige Festsetzungen**
(4.1) **Sicherung von Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 21 BauGB)
Die Fläche G ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und den Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Trinkwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Artenliste 1**
Stieleiche - Quercus robur
Spitzahorn - Acer platanoides
Winterlinde - Tilia cordata
Fische - Fraxinus excelsior
- Artenliste 2**
Feldahorn - Acer campestre
Sandbirke - Betula pendula
Schwarzerle - Alnus glutinosa
Hainbuche - Carpinus betulus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Wildbirne - Pyrus communis
- Artenliste 3**
Sleiche - Prunus spinosa
Roter Hartnigel - Cornus sanguinea
Liguster - Ligustrum vulgare
Roter Holunder - Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Strauchweide - Salix caprea
Hasel - Corylus avellana
Rote Heckenrosche - Lonicera xylosteum
Wasser-Schneeball - Viburnum opulus
Hunds-Rose - Rosa canina
Weißdorn - Crataegus monogyna

Planzeichenerklärung

- ### Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Einschränkung gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3
 - GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Einschränkung gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - BMZ 8,0** Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: Fuß und Radweg
 - mit einem Leitungsrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu belastende Fläche
- Naturschutz und Landschaftspflege**
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 und 3.4
- Abgrenzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
- unterirdische Gasdruckleitung
- Planunterlage**
Liegenschaftskarte des Landkreises Oberhavel, Fachbereich Bauordnung und Kataster, für die Gemarkung Granssee, Flur 2
- Hausgrundstück mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Zaun
 - Eisenzaun
 - Geländehöhe in m über NNH
 - Seitengebäude
 - Flurstücksnummer
 - Blöschung
 - Wald
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lagern die Bauzustandsgrenzen (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Stadt Granssee
Bebauungsplan Nr. 10b
"Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes
Granssee Nordost - 2. Abschnitt"