

Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. **Art der baulichen Nutzung**
(1.1) *Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen*
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

- (1.2) *Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten können Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an den Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar dann, wenn sie folgende nicht zentrenrelevante Sortimente führen:
- Möbel, Küchen, Teppiche
 - Farben, Tapeten, Bodenbeläge
 - Bau- und Heimwerkerartikel, Werkzeuge, Maschinen
 - Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
 - Baustoffe, sanitäre Keramik, sanitäre Artikel
 - Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör
 - Motorräder, Motorradteile und -bedarf
 - Sportgroßgeräte, Campingartikel
 - Sport- und Freizeitboote und Zubehör

In den eingeschränkten Gewerbegebieten können Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an den Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb nur zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder im Plangebiet weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

- (1.3) *Emissionskontingentierung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf den Teilflächen GEe 1, GEe 2 und GEe 3 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GEe 1	60 dB	45 dB
GEe 2	62 dB	47 dB
GEe 3	67 dB	52 dB

2. **Maß der Nutzung**
(2.1) *Oberkante baulicher Anlagen*
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen Oberkante durch aufgehende Wände, Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. **Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(3.1) *Baumpflanzungen entlang der Planstraße*
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitend 28 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- (3.2) *Baumpflanzungen in den Baugebieten*
In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstückfläche ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- (3.3) *Eingrünung der Baugebiote*
Die Flächen zum Anpflanzen für von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a sind auf der gesamten Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je 100 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, fünf großwüchsige Sträucher und 65 kleinwüchsige Sträucher anzupflanzen.

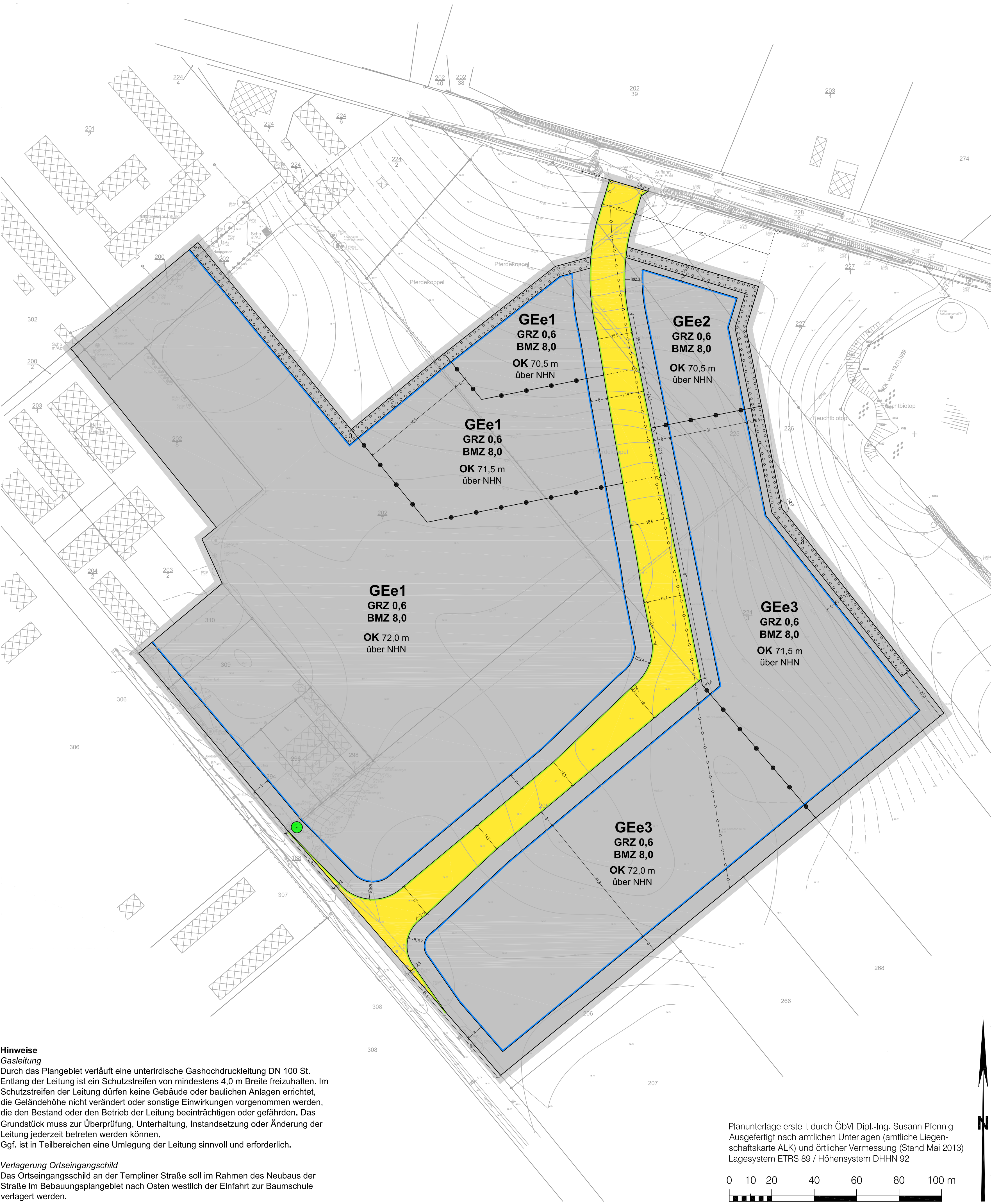
Die Flächen zum Anpflanzen für von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung b sind auf der gesamten Fläche mit einer Hecke zu bepflanzen. Dabei sind je 100 m² Fläche sieben großwüchsige Sträucher und 65 kleinwüchsige Sträucher anzupflanzen.

Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

- (3.4) *Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten*
Für die in den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 festgesetzten Anpflanzungen ist nur die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubgehölze gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung der Arten Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa).

Pflanzliste
zur Eingrünung der Baugebiote (textliche Festsetzung Nr. 3.3):

Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere



Hinweise
Gasleitung
Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung DN 100 St. Entlang der Leitung ist ein Schutzstreifen von mindestens 4,0 m Breite freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Ggf. ist in Teilbereichen eine Umlegung der Leitung sinnvoll und erforderlich.

Verlagerung Ortseingangsschild
Das Ortseingangsschild an der Templiner Straße soll im Rahmen des Neubaus der Straße im Bebauungsplangebiet nach Osten westlich der Einfahrt zur Baumschule verlagert werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEe1 / 2 / 3 Einschränkung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

BMZ 8,0 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

OK 70,5 m über NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN

Erklärung der Nutzungsschablone

- 1) Art der baulichen Nutzung
- 2) Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)
- 3) Maß der baulichen Nutzung - Baumassenzahl (BMZ)
- 4) Höhe baulicher Anlagen (OK)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltungsbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen sowie unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebiets

Hinweise

unterirdische Gasdruckleitung

Planunterlage

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

205 Flurstücksnummer

Zaun

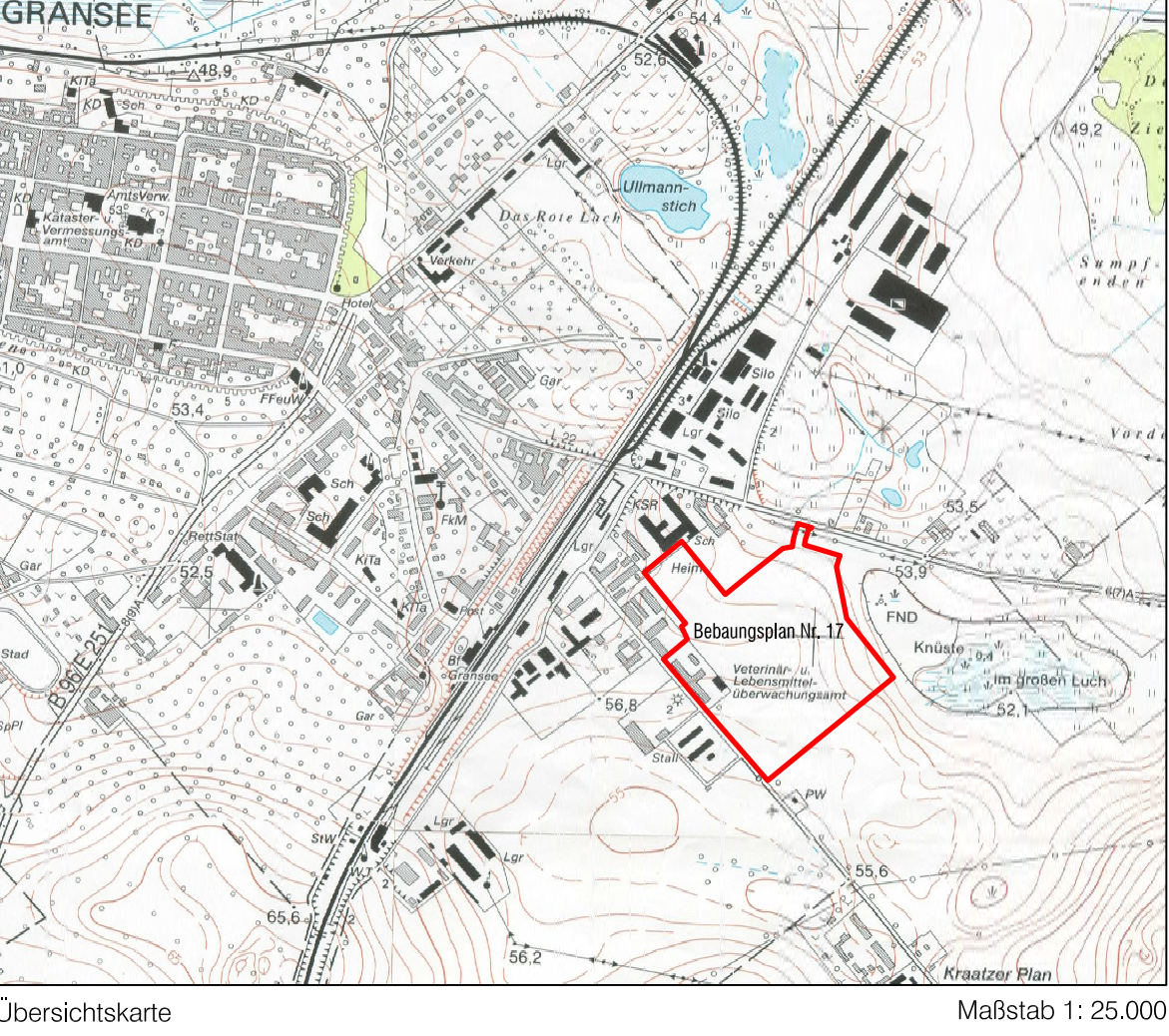
105 Böschung

Einzelbaum

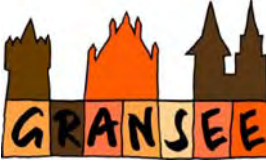
105 Wald

Geländehöhe in m über NHN

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zugrunde.



Übersichtskarte Maßstab 1: 25.000



Stadt Gransee

Bebauungsplan Nr. 17

"Gewerbegebiet Südost"