

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **Gemeinde Heiligengrabe**

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Gewerbegebiet Heiligengrabe/Liebenthal“ in der Gemarkung Liebenthal**

Folgende Festsetzungen gelten für den Bereich der Änderungssatzung:

Nicht geänderte Festsetzungen:

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **1.1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete**

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- 1.1.1 Die Gewerbe- und Industriegebiete sind in Abhängigkeit von den jeweiligen Abständen zu den benachbarten Misch- und Dorfgebieten zum Schutz der dortigen Wohnbebauung vor störenden Immissionen nach der Art der Betriebe und Anlagen entsprechend der Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 beigefügten Abstandsliste, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49/1995, gegliedert. Ausgenommen von der Gliederung sind die Gewerbegebiete mit einem Mindestabstand von 300 m.

Diese Festsetzungen betreffen das Gebiet der Änderungssatzung nicht:

- a) *In den GI 4-Gebieten (Mindestabstand 500 m) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-III nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten nach Nachweis der Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen durch Einzelfallprüfung.*
- b) *In den GI 3-Gebieten (Mindestabstand 300 m) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV nicht zulässig.*
- c) *In den GI 2-Gebieten und GE 2-Gebieten (Mindestabstand 200 m) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V nicht zulässig.*

Diese Festsetzungen werden geändert:

- d) In dem Gewerbegebiet in den Baufeldern 1.1 und 1.2 (bisher GE 1-Gebiete, Mindestabstand 100 m) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI nicht zulässig.
- e) In den Gewerbegebieten in dem Baufeld 0.1 (bisher GE 0-Gebiete, Abstand unter 100 m) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII nicht zulässig.

Diese Festsetzungen werden nicht geändert:

- 1.1.2 Bei Anwendung der Abstandsliste auf die unter Punkt 1.1.1 genannten Gebiete können die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten Abstandsklasse zugeordnet werden. Ein Mindestabstand von 100 m zu den benachbarten Dorf- und Mischgebieten muss jedoch eingehalten werden.
- 1.1.3 Betriebsarten der unter Punkt 1.1.1 jeweils zuletzt genannten Abstandsklassen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
  - a) durch Einzelprüfung die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen wird.
  - b) die emittierenden Anlagen innerhalb der jeweiligen Gebiete dort angeordnet werden, wo die nach der entsprechenden Abstandsklasse geforderten Mindestabstände gegeben sind.
  - c) wenn der Immissionsschutz durch atypische Arbeitsweise oder sonstige Maßnahmen/Vorkehrungen sichergestellt wird.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Gebiet der Änderungssatzung:

- 1.2 *Bei der Ermittlung der Geschossfläche von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Nicht Vollgeschoss) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)*
- 1.3 *In den Mischgebieten darf die Traufhöhe bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,5 m und bei zweigeschossigen 6,5 m, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche, nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

Nicht geänderte Festsetzungen:

## **2. Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen im Sinne § 12 BbgNatSchG

- a) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Grenzen zu den Nachbargrundstücken aus eine Fläche von mindestens 3,0 m Breite mit Gehölzen (1 großkroniger Baum je 25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Flächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.
- b) Mindestens 25 % der zu bepflanzenden bzw. gärtnerisch anzulegenden Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen (1 großkroniger Baum je 25m<sup>2</sup> bzw. 1 Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Gebiet der Änderungssatzung:

2.2 *In den Mischgebieten sind als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen im Sinne § 12 BbgNatSchG*

- a) *die Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und den Nachbargrundstücken mit Gehölzen (1 Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Flächen.*
- b) *Mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je 150 m<sup>2</sup> zu bepflanzender bzw. gärtnerisch anzulegender Fläche zu pflanzen.*

Diese Festsetzungen sind geändert:

Bisherige Fassung:

2.3 *An Parkplätzen ist für je 5 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ein großkroniger Baum mit dem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe auf einer ausreichend großen Pflanzinsel (mindestens 6 m<sup>2</sup>) anzupflanzen.*

geänderte Fassung:

2.3 Auf Stellplatzanlagen ist für je 5 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, auf einer ausreichend großen Pflanzinsel (mindestens 6 m<sup>2</sup>) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Neue Festsetzungen:**

2.3.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße Süd sind mindestens 25 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe als Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ (VBG) beidseitig der Planstraße Nord sind insgesamt mindestens 25 mittel- bis groß-

kronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Gebiet der Änderungssatzung:

2.4 *Der Lärmschutzwall in Liebenthal ist mit Sträuchern (1 Strauch je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen*

Nicht geänderte Festsetzungen:

2.5 Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Vorrangig sind zu pflanzen:

Baumarten: Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Silberahorn, Buche, Gewöhnliche Esche, Vogelkirsche, Ulme

Straucharten: Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Haselnuss, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Kreuzdorn

### 3. **Nachrichtliche Übernahme (unverändert)**

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen längs der Autobahn im Bereich 40 bis 100 m Entfernung vom äußeren Fahrbahnrand bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG der Zustimmung der Landesbaubehörde.

3.2 Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen längs der Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich 20 bis 40 m Entfernung vom äußeren Fahrbahnrand bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 BrandStrG der Zustimmung der Landesstraßenbehörde.

3.3 Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer aus der A 24 ansprechen, sind im Sinne des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bedürfen in jedem Einzelfall gemäß § 9 Abs. 8 FStrG der Zustimmung bzw. Genehmigung der Landesstraßenbaubehörde.

3.4 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchGBbg)

Diese Festsetzung gilt nicht für das Gebiet der Änderungssatzung:

**4. Örtliche Bauvorschriften**

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 Nr. 1 BbgBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die örtlichen Bauvorschriften für Gestaltung gelten nur für die festgesetzten Mischgebiete, d.h. sie betreffen nicht das Gebiet der Änderungssatzung.

Stand: 07.11.2017

Gemeinde Heiligengrabe

Der Bürgermeister

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99-0 • 040-298 120 99-40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Elisabeth Purreiter