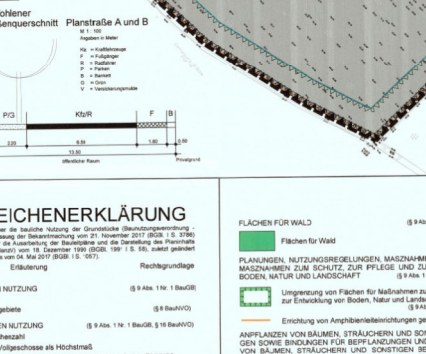
BEBAUUNGSPLAN DER STADT GRABOW
"Gewerbepark A 14"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 3 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 462), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbepark A 14" für das Gebiet zwischen Waldfläche im Westen und Süden, der Landesstraße L 072 (B 5) im Osten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für die "Gewerbeflächen an der B 5 / A 14 - geplant /" im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

22.09.2020

Kathleen Bartels
Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 9 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK	Oberkante baulicher Anlagen in m als Höchstmaß über DHHN92	
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	öffentliche Grünflächen / Grünflächen
Zweckbestimmung:		naturbelassene Grünfläche / Gewässerbegleitgrün / Verbindungsgrün
FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
(R)	Flächen für die Regenwasserretention	
(G)	Graben mit Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz	

FLÄCHEN FÜR WALD	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Amphibienleiteinrichtungen gemäß Text, Punkt 7.1

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strauchhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:
(B) gesetzlich geschütztes Biotop

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Waldabstandsgrenze (30 m)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Höhe in m über DHHN92
- 1 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 402 Flurstücksbezeichnung
- vorhandener Graben (Gewässer II. Ordnung)
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB IV – V nach DIN 4109)
- Wiederfuhrung der Verkehrsflächen außerhalb des Bebauungsplans
- 7,50 Bemaßung

Verfasser Bauleitplanung, Umweltbericht und Grünordnung:

PLAN ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Jens Jansen
Eichenweg 4
18439 Stralsund

TEL.: 03831 893128-0
FAX: 03831 893128-2
E-MAIL: mail@plan-architekten.de

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. H.-G. Jansen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Allee Peenetal 31 – 17034 Neu Kalliß – Tel. 039739/20171 u. Fax 20787

	datum	Unterschrift
gezeichnet	März/ 9	Kruppa
geprüft	März/ 9	Jansen
gefertigt	März/ 9	Müller

Höhensystem: DHHN92

TEIL B – TEXT

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO**

1.1 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Unterbringung von nicht störfähigen belastenden Gewerbebetrieben. Die folgenden Arten der Nutzung sind in den festgesetzten Gewerbegebieten **allgemein** zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nicht zulässig.

Gemäß § Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind als Einzelhandelsnutzungen ausschließlich Verkaufsstellen für betriebsbezogene Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen muss dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich eingegliedert und als besonderer untergeordneter Bestandteil erkennbar sein. Je Betrieb ist eine Verkaufsstelle mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO**

2.1 Für das Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

2.2 Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 wird als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse III festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

2.3 Die Oberkante baulicher Anlagen darf als Höchstmaß 64 m über DHHN92 in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht überschreiten.
Im Gewerbegebiet GE 4 darf die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß 114 m über DHHN92 nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

2.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Höhenangabe in m über DHHN92 (NHN).

2.5 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, technisch notwendiger Gebäude und technischer Anlagen um den Betrag von 1,50 m überschritten werden, um maximal 25 von Hundert der zulässigen Höhe überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. **Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB**

3.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Schallwerte die in folgender Tabelle festgeschriebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m²	
	tags	nachts
GE 1	55	50
GE 2	55	50
GE 3	55	50
GE 4	64	49

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die schallemissionen in den genannten Flächen so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist zerhalb zur Bauleitbearbeitung Sie Ende Februar/ Anfang März 2020 eingereichten Gutachten mit