SATZUNG DER STADT LYCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET RETZOW 2.BA"

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen vom ....., folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Nutzungsschablone

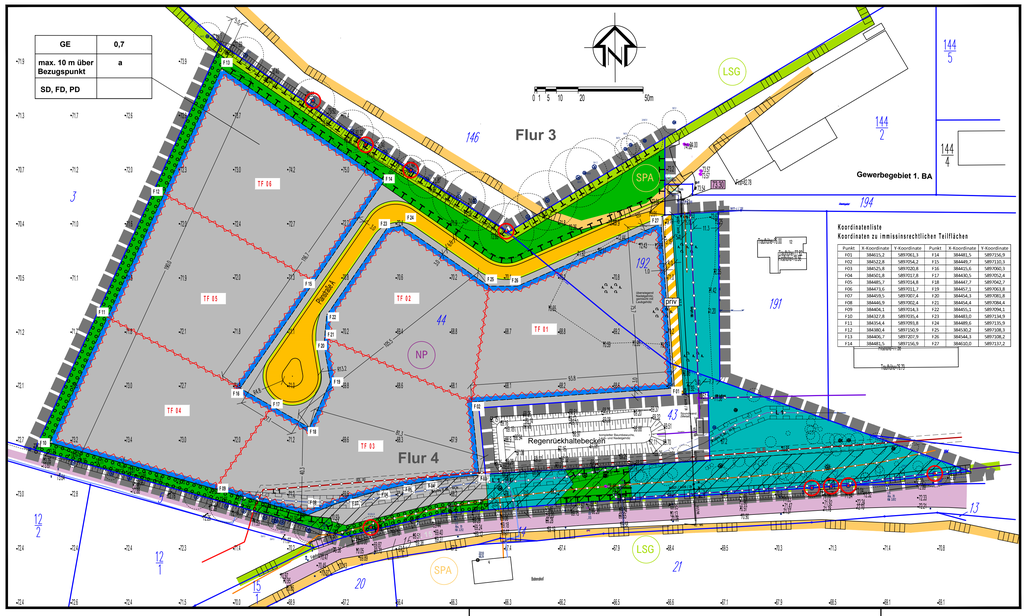
Baugebiet	Grundflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform	

Vermessung:
Maßstab: 1 : 1000
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 2016

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:
Dipl.-Ing. Frank Konopka
Rosa-Luxemburg-Straße 22
17291 Prenzlau
Telefon: 03984 / 800 591
Fax: 03984 / 807 025
mail: F.Konopka@vbkonopka.de

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Land Brandenburg
Stadt: Lychen
Gemarkung: Retzow
Flur: 3; 4
Maßstab: 1 : 1.000

Stand Liegenschaftskataster: 26.06.2024
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 06/2024



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß "Amtlicher Lageplan Retzow"
Verfasser: ÖbVI Frank Konopka, Prenzlau, 02.07.2024

Betonmast
Holz-/Metallmast
Stahlrohrmast
Stahlgittermast
Windrad (vorhanden)
Laterne
Schaltkasten
Schacht (eckig)
Schacht (rund)
Wasserschieber
Straßeneinlauf
Hydrant (oberirdisch / unterirdisch)
Gasschieber
Verkehrszeichen/Leitpfosten
Hinweisschild/Werbetafel
Gehölz/Busch/Baumgruppe
Gartenland
Grünland
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Laubbaum
Nadelbaum
Einzelgebüsch
Nutzungsartengrenze
Baumreihe Laub
Baumreihe Nadel
Hecke
Zaun
Mauer
Stützmauer
Weg, Straße, befestigte Flächen

Text - Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplans "Gewerbegebiet Retzow 2. BA"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 BauGB; § 8 Abs. 2 BauNVO]

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO)

Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen und Windenergieanlagen, die nicht der Versorgung der baulichen Anlagen (Eigenversorgung) dienen, sind aus städtebaulichen Gründen weder allgemein noch ausnahmsweise als Art der baulichen Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, ist die bestehende Geländehöhe 73,30 m über NHN, DHHN 2016.

Die maximal zulässige Höhe der, für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, wird auf 10,00m über dem Unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Dach- Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 2,50 m überschritten werden.

2. Bauweise/Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die im Gewerbegebiet zulässigen notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes und innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind Einfriedungen, die der Sicherung der Gewerbebetriebe dienen, zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bei der gewählten GRZ von 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit L 1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Westuckermark (ZVWU) festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschritten werden:

Tabelle 1:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²
TF 01	67	50
TF 02	68	51
TF 03	62	45
TF 04	71	54
TF 05	71	54
TF 06	72	55

Quelle: Auszug aus Schalltechnische Untersuchung 25-104-01_Rev01 B-Plan GE Retzow 2_BA Lychen_20251022_end-sig des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler vom 22.10.2025, Seite 30

Im Gewerbegebiet ist die Erhöhung LEK_i,tags bzw. LEK_i,nachts für die Richtungssektoren A bis E um die in Tabelle 2 angegebenen Zusatzkontingente $LEK_{i,zus}$ zulässig:

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998, geändert am 01.06.2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent - wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte in A und E LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,i}$ zu ersetzen ist - oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionswert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 45691 von Dezember 2006 ist durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.

Tabelle 2:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,tags,zus}$	$L_{EK,nachts,zus}$
A	160°	315°	7 dB(A)/m²	8 dB(A)/m²
B	315°	122°	10 dB(A)/m²	5 dB(A)/m²
C	122°	145°	6 dB(A)/m²	5 dB(A)/m²
D	145°	156°	0 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²
E	156°	160°	0 dB(A)/m²	2 dB(A)/m²
Referenzpunkt:	X-Koordinate: 384472		Y-Koordinate: 5897102	
Koordinatensystem: UTM ETRS89 - Streifen 33			0° ist Norden	

Quelle: Auszug aus Schalltechnische Untersuchung 25-104-01_Rev01 B-Plan GE Retzow 2_BA Lychen_20251022_end-sig des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler vom 22.10.2025, Seite 30

Betriebswohnungen:

Die schutzbedürftigen Wohnräume von Betriebswohnungen sind entlang der Linie F08 bis F14 zur Gewerbeallm abgewandten Seite hin zu orientieren.

Hinweis: Im Genehmigungsverfahren zu Betriebswohnungen ist das bauaufsichtlich eingeführte Regelwerk in Bezug auf Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße zu beachten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Die Flächenbefestigungen von Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen außerhalb von Gebäuden im Gewerbegebiet sind vorzugweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Das im Geltungsbereich (GB) anfallende Regenwasser ist ortsnah zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VM 1 - Zur Minderung der Eingriffe im GB wird eine Baugrenze für das Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 19 BauNVO erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet mittels der Festsetzung eines GRZ-Wertes, der im Rahmen der Planung von 0,8 auf 0,7 verringert wurde. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen innerhalb der Baugrenze sind als Vegetationsflächen anzulegen.

VM 2 - Weiterhin wird von einer Vollversiegelung für die Stell- und Lagerplätzen, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen abgesehen, so dass eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden kann. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

VM 3 - Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen sind die nicht durch die Baukörper oder der Stell- und Lagerplätze, Zuwegungen u. a. Aufenthaltsflächen in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Gewerbegebietes (9.505 m2) so anzulegen und zu pflegen, dass sich die Bodenfunktionen wieder herstellen und regenerieren kann. Auf diesen Flächen wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden und Klima erreicht wird.

VM 4 - Überschüssiger Boden ist auf seine Eignung auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei der Notwendigkeit der Errichtung von Oberbodenmieten ist eine geordnete und fachgerechte Lagerung abseits von Baubetrieb und außerhalb der Kronenbereiche der vorhandenen Gehölze zu sichern (gemäß DIN 18920).

VM 5 - Zur Durchführung der Baumaßnahme abgetragener Boden ist wieder entsprechend dem natürlichen Schichtengefüge einzubauen. Das Vermischen von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden.

VM 6 - Als Baustellenlagerflächen sind nur Flächen im GB zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen (Ackerflächen). Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

VM 7 - Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

VM 8 - Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

VM 9 - Um baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

VM 10 - Zur Wahrung der gesunden Lebensverhältnisse (Gesundheit) und die der Lebensqualität (Wohlbefinden) der sich an den Immissionsorten IO 01 bis 05 aufhaltenden Menschen werden im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die im BP angegeben Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6 – 12 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschritten werden. Eine Erhöhung der Emissionskontingente für die im BP ausgewiesenen Richtungssektoren A bis E um die im BP angegebenen Zusatzkontingente ist zulässig.

VM 11 - Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten GB ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Verhältnisse des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

VM 12 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (9.505 m2) sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten. Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Flächen können u. a. von den betroffenen Faltern und Kleinsäugern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten.

VM 13 - Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet berücksichtigt. Hierdurch wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen unterbunden.

Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahme S 1 - Im insbesondere den teilweise vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und vor Beschädigungen und Verletzungen zu schützen, sind während der Bauarbeiten besondere Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) notwendig.

Schutzmaßnahme S 2 - Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

Geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll sich selbst überlassen werden, so dass die bereits eingesetzte natürliche Sukzession weiter erfolgen kann.

geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dichte Baum-Hecken-Pflanzung - Eint1

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Ausgleich des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs, eine Hecke vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher" solchermaßen zu bepflanzen, dass je 1,5 m ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm gesetzt wird. Innerhalb der Hecke sind mind. 40 hochstämmige Laubbäume und/oder Obstbäume der Gehölzliste „Bäume" mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm bzw. 10 bis 12 cm so zu pflanzen, dass je angefangene 10 m Heckenlänge ein Baum gesetzt wird.

Mindestbepflanzung Bäume - Eint2

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste „Bäume" zu pflanzen.

Externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Ersatzmaßnahme - Eext3

Um das Defizit für das Schutzgut Boden abschließend zu kompensieren, ist außerhalb des Geltungsbereiches die Pflanzung von 402 hochstämmigen Laub- und/oder Obstbäumen entlang folgender Ortsverbindungen und Wegen vorgesehen:

Eext 3.1 - Ortsverbindung Lychen - Sähle

Eext 3.2 - Ortsverbindung Lychen - Rutenberg

Eext 3.3 - Weg zwischen Landesstraße L 23 und Türkshof Eext

Eext 3.4 - Weg zwischen Rutenberg - Eichhof

Eext 3.5 - Weg zwischen Rutenberg - Dünshof

1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

2. Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lychen festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

Gehölzliste: Bäume

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

Acer campestre	Feld Ahorn	*Salix x rubens*	Hohe Weide		
Acer platanoides	Spitz Ahorn	*Sorbus aucuparia*	Eberesche		
Acer pseudoplata nus	Berg Ahorn	*Sorbus torminalis*	Elsbeere		
Alnus glutinosa	Schwarz Erle	*Tilia cordata*	Winter Linde		
Betula pendula	Sand-Birke	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde		
Betula pubescens	Moor Birke	*Ulmus glabra*	Berg Ulme		
Carpinus betulus	Hainbuche	*Ulmus laevis*	Flatter-Ulme		
Castanea sativa	Zweigriffliger Weißdorn	*Ulmus minor*	Feld Ulme		
Fagus sylvatica	Rot Buche				
Frangula alnus	Faulbaum	Obstbäume alle Sorten			
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Castanea sativa*	Esskastanie		
Malus sylvestris	Wild Apfel	*Cydonia oblonga*	Quitte		
Populus alba	Schwarz-Pappel	*Juglans regia*	Walnuss		
Populus tremula	Zitter Pappel	*Malus*	*Apfel*		
Prunus avium	Vogel Kirsche	*Prunus avium*	Süßkirsche		
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche	*Prunus cerasus*	Sauerkirsche		
Pyrus pyraster agg.	Wild Birne	*Prunus domestica*	Pflaume, Mira belle		
Quercus petraea	Trauben Eiche	*Pyrus communis*	Birne		
Quercus robur	Stiel-Eiche				
Salix alba	Silber Weide				
Salix caprea	Sal-Weide				

Gehölzliste: Sträucher

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024 vorzulegen sein.

Acer campestre	Feld Ahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen Ginster
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhüt chen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix aurita	Ohr Weide
Salix cinerea	Grau Weide, Asch Weide
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix purpurea	Purpur Weide
Salix triandra agg.	Mandel Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

Gewerbegebiet (GE) — § 8 Abs. 1 BauNVO

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

10,00m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

73,30 Unterer Bezugspunkt über NHN, DHHN 2016 für die Höhe baulicher Anlagen

2. Bauweise, Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

a abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

PRIV Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB**

Fläche für Wald

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauG

6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB**

TF 01 Umgrenzung von Flächen mit Emmissionskontingentierung LEK

Abgrenzung unterschiedlicher immissionsrechtlicher Teilflächen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 6 BauGB

Unterirdische Leitung,
Trinkwasser mit Schutzstreifen (Breite 6 Meter)
Abwasser
Regenwasser
Gas mit Schutzstreifen (Breite 4 Meter)
Fernmeldekabel
Strom (Mittelspannung MS)
Strom (Niederspannung NS)

III. Hinweise

Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
LSG Landschaftsschutzgebiet "Norduckermärkische Seenlandschaft"
SPA Special Protection Area (SPA-Gebiet) "Norduckermärkische Seenlandschaft"
NP Naturpark "Uckermärkische Seen"

Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 BbgStrG

IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen

4.00 Maßkette /Bemaßung in Meter n

Flurgrenze

xx Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

562 Bestandshöhe gemäß DHHN 2016

Fahrbahn (L 15)

A Bestandsgebäude mit Hausnummer

Verfahrensvermerke

1. Vermessungsrechtliche Bescheinigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06/2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Prenzlau, den . . . . . .
. . . . . .
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... . geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lychen, den . . . . . .
. . . . . .
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Retzow 2. BA" in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... . gebilligt.

Lychen, den . . . . . .
. . . . . .
Bürgermeisterin

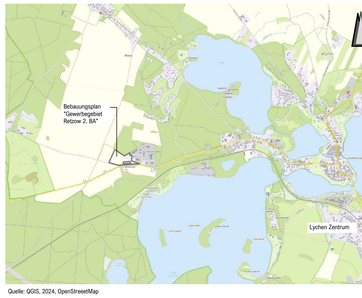
4. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Retzow 2. BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgefertigt.

Lychen, den . . . . . .
. . . . . .
Bürgermeisterin

Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Uckermark Kurier, Templiner Zeitung Nr. .../Jahrgang ... vom ... . gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist gem. § 10 a Abs. 2 BauGB auf Dauer auf der Internetseite der Stadt Lychen auch für jedermann einsehbar sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden .
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am ... . in Kraft getreten

Lychen, den . . . . . .
. . . . . .
Bürgermeisterin

Übersichtslageplan



Quelle: GGIS, 2024, OpenStreetMap

STADT LYCHEN
Landkreis Uckermark

Satzung über den
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA"

ERNEUTER ENTWURF

M 1:1.000 **05.11.2025**

Format A0 H/B = 826/994