

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:



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; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungstätten als eigenständige Einrichtungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind großflächige Freiflächen-Solaranlagen, die nicht der Versorgung der baulichen Anlagen (Eigenversorgung) dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungsante, also
- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungsante
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungsante gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

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

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 maximale Länge der für die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe notwendigen Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen wird durch die maximale Entfernung zweier gegenüberüberliegender Baugrenzen definiert.

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 Gewerbegebietes (GE) sind Einfriedungen, die der Sicherung der Gewerbebetriebe dienen, zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die bei der gewählten GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von bis zu 50 von Hundert ist nicht zulässig.

3. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Waldflächen sollen durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Sukzession; und somit sich selbst zu überlassen.

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

Auf den geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Strauchpflanzungen vorzunehmen, die vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird. Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Gehölzliste für Strauchpflanzungen:

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartfrießel |
| Corylus avellana | Strauchhasel |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus-Hybriden | Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Fraxulus alnus | Gemeiner Faulbaum |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa spec. | Wildrosen in Sorten |
| Salix spec. | Weiden-Arten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

II. Hinweise

1. Gasleitung der NBB

Im Geltungsbereich bzw. im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich die Hochdrucktransportleitung (HDL) des Anlagenbetreibers NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, welche die Gasverteilungsstation in Lychen versorgt.

Die Leitung verläuft etwa 22 m parallel zur Fahrbahn der L 15 und ist durch Trassenpfähle gekennzeichnet.

Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 2 m zur Leitungsschneise der HDL (insg. 4 m) einzuhalten. Dieser Trassenkorridor darf nicht überbaut werden. In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Die NBB-Anlagen müssen jederzeit, also auch während der Bauphase, in den Bauplänen dargestellten Arbeitstreifen, auch mit Fahrzeugen, ungehindert erreichbar sein. Zudem muss die Erreichbarkeit der Trasse für Wartungsarbeiten im Turnus von 6 Jahren gewährleistet sein.

Einer geplanten Einfriedung der Gewerbeflächen kann zugestimmt werden, wenn dem o.g. Anlagenbetreiber ein Zugang geschaffen wird. Die Einfriedung ist so herzustellen, dass die Zugänglichkeit der Anlagen innerhalb der Einfriedung bei Wartungs-/Instandhaltungsarbeiten oder im Havarienfall - auch mit Fahrzeugen - für den zuständigen Betreiber/Dienstleister der Anlagen gewährleistet ist. Die Art der Zugangsmöglichkeit ist mit dem zuständigen Betreiber/Dienstleister im Zuge der Bauausführung vor Ort abzustimmen.

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: 1:1000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 06/2014

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß "Amtlicher Lageplan Retzow"

Verfasser: ÖbV Frank Konopka, Prenzlau, 02.07.2024

- Betonmast
- Holz-Metallmast
- Stahlrohrmast
- Stahlträgermast
- Windrad (vorhanden)
- Latene
- Schallkasten
- Schacht (eckig)
- Schacht (rund)
- Wasserschleber
- Straßenmühlauf
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Gaschleber
- Verkehrsschild/Leitpfosten
- Hinweisschild/Verbotsschild
- Gehölz/Busch/Bäume
- Gartenland
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Einzelgebüsch
- Nutzungsgrenze
- Baumreihe Laub
- Baumreihe Nadel
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Stützmauer
- Weg, Straße, bef. Flächen

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet (GE)	§ 9 Abs. 1 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
10,00m	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
13,3	Unterer Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise
Baugrenze	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Zweckbestimmung: Stellplätze

Sonstige Planzeichen

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

Darstellungen ohne Normcharakter	Maßstabs/Bemalung in Metern
4,00	

II. Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und § 6 BauGB
Unterirdische Leitung, hier Trinkwasser	
Unterirdische Leitung, hier Abwasser	
Unterirdische Leitung, hier Stromversorgung	
Unterirdische Leitung, hier Regenwasser	
Unterirdische Leitung, hier Gas	

III. Hinweise

Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Norduckermarkische Seenlandschaft"
SPA	Special Protection Area (SPA-Gebiet) "Norduckermarkische Seenlandschaft"

IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen

Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
Bestandshöhe gemäß DHHN 2016	
Fahrbahn	
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 lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Plankarte 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 Bebauungsplanung 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 ausgeteilt.

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.

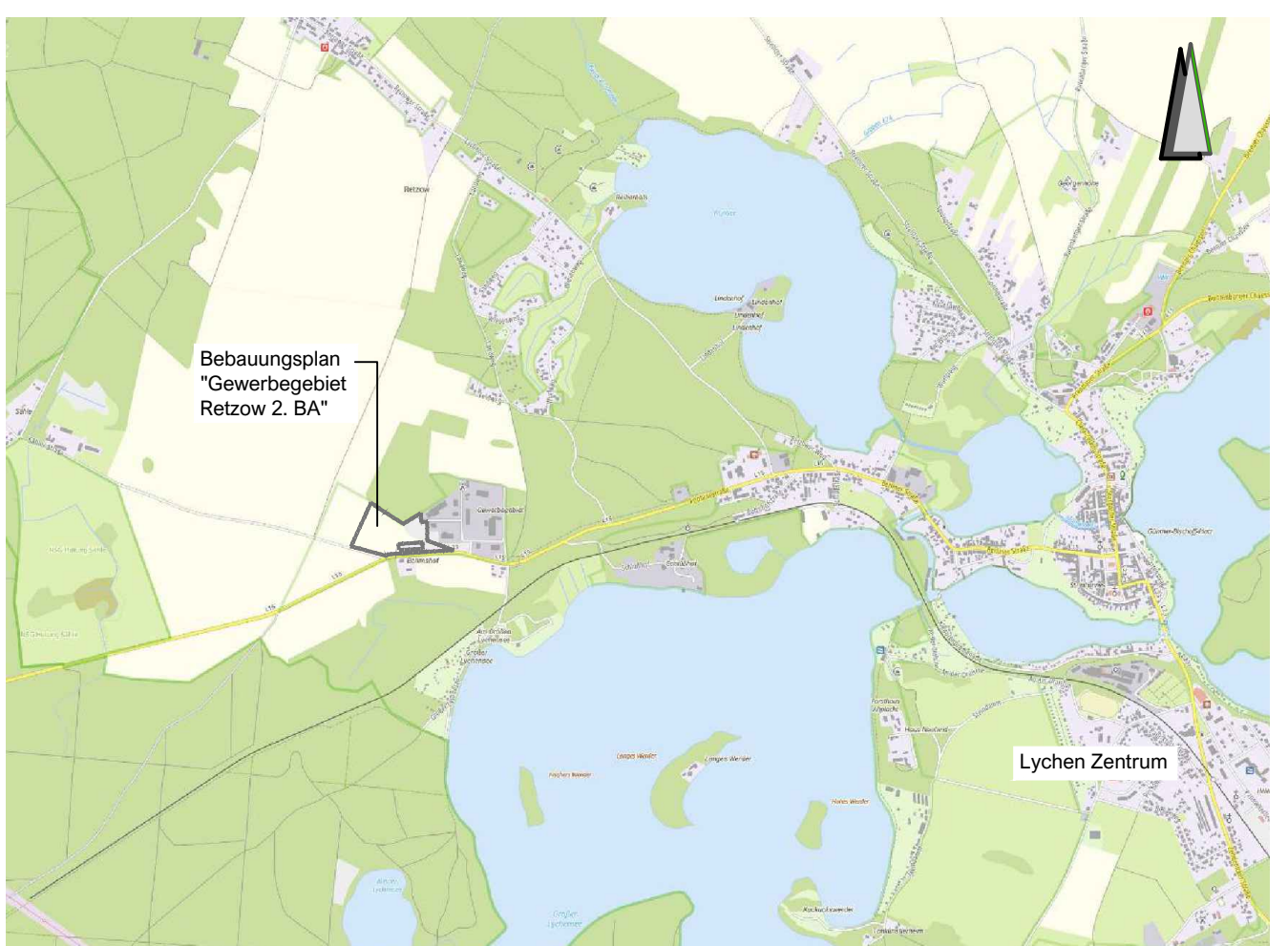
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist gem. § 10a Abs. 2 BauGB auf Dauer auf der Internetseite der Stadt Lychen auch für jedermann einsehbar sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.

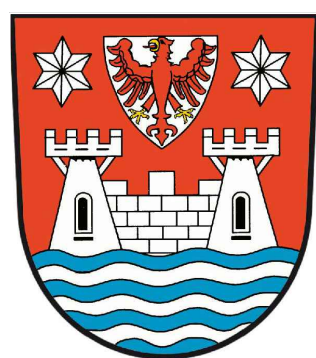
Die Satzung ist am in Kraft getreten

Lychen, den
.....
Bürgermeisterin

Übersichtslageplan



Quelle: GGS, 2024, OpenStreetMap



STADT LYCHEN
Landkreis Uckermark

Satzung über den
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA"

VORENTWURF

M 1:1.000

18.12.2024