

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 Vermessungsgenieur: 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
- Stahlgittermast
- Windrad (vorhanden)
- Latene
- Schaltkasten
- Schacht (eckig)
- Schacht (rund)
- Wasserschleber
- Streifenlauf
- Hydramt (oberirdisch)
- Gasrohr
- Verkehrsschild/Leuchtschild
- Hinweisschild/Werbetafel
- Gelände/Bauch/Bäume
- Gartenland
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Einzelgebüsch
- Nutzungsgrenze
- Baumreihe Laub
- Baumreihe Nadel
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Stützmauer
- Weg, Stelle, bef. Flächen

Verfahrensvermerke

- Vermessungsrechtliche Bescheinigung
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06/2014 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 Öffentlichkeit 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 rechtsverbauliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 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.
- 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 genehmigt.
- 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 ausgetriggert.

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan "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,
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen
 - sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - 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)
 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
 - 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 Dachbegrenzungskante, also
 - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
 - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Satteldächern die äußere Schrittgerade 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 Geländeoberfläche 73,30 m über NN, 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 Klimaanlage 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 gegenüberliegender 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.
Geplante 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 darat 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 Hartriegel
 Corylus avellana Strauchhasel
 Crataegus laevigata Zweifloriger Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
 Crataegus-Hybriden Weißdorn
 Cytisus scoparius Besen-Ginster
 Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen
 Frangula 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 Gewerbegebietes 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 Notfall - 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.

Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 10,00m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß § 8 Abs. 1 BauNVO
 - 10,00m Unterer Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 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**
- Zweckbestimmung, Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Sonstige Planzeichnungen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- 4,00 Maßkette/Bemaßung in Metern
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 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 Naturschutzrechtes
 - LSG Landschaftsschutzgebiet "Norduckermarkische Seenlandschaft"
 - SPA Special Protection Area (SPA-Gebiet) "Norduckermarkische Seenlandschaft"
- IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Bestandshöhe gemäß DHHN 2016
 - Fahrbahn
 - Bestandsgebäude mit Hausnummer

Übersichtslageplan



Quelle: QGIS, 2024, OpenStreetMap



STADT LYCHEN
 Landkreis Uckermark

Satzung über den
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Retzow 2. BA"
VORENTWURF
 M 1:1.000 18.12.2024