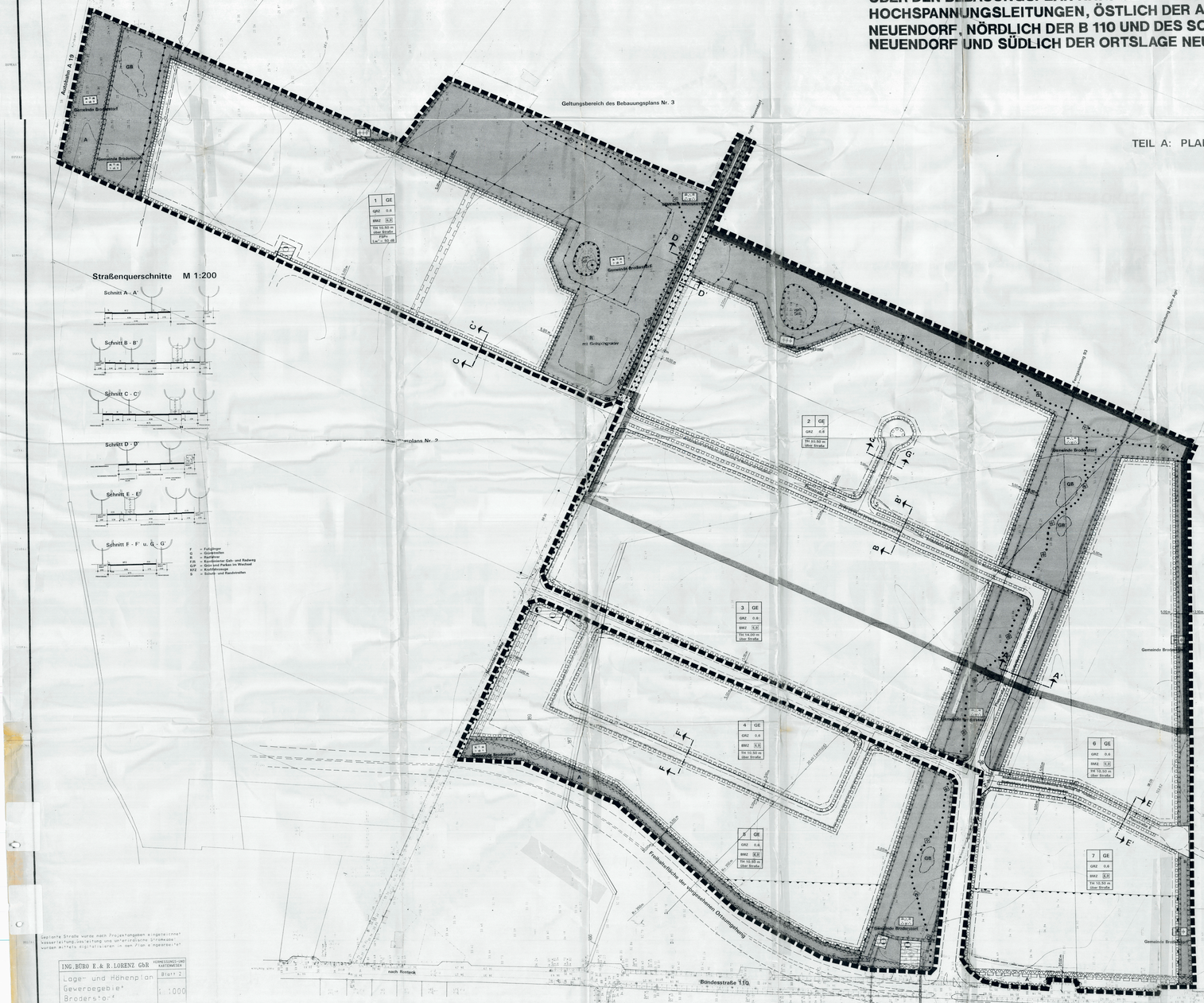
SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 GEWERBEGEBIET NEUENDORF, WESTLICH DER HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN, ÖSTLICH DER AUTOBAHN UND DER STRASSE NACH NEUENDORF, NÖRDLICH DER B 110 UND DES SONDER- UND GEWERBEGEBIETS NEUENDORF UND SÜDLICH DER ORTSLAGE NEUENDORF



Geplante Straße wurde nach Projektangaben eingetragen. Lage und Ausgestaltung sind unverbindlich. Informationen wurden mittels digitalisieren in den Plan eingearbeitet.

ING.BÜRO E.& R.LORENZ GbR — VERMESSUNGS- UND KARTENWERK — Blatt 2

Lage- und Höhenplan Gewerbegebiet Broderstorf — M 1 : 1000

LAGESYSTEM: DHDN Pasewalk — Ergänzt: Jan. 1993

HÖHENSYSTEM: NN — HERGESTELLT: Dez. 1992

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BauGB-MaßnahmenG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

BMZ 0,8 Baumassenzahl (hier 0,8)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (hier 0,6)

TH 10,50 m über Straße — Traufhöhe Gebäude als Höchstmaß über Straße (hier 10,50 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptrad- und Wanderweg

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)

Zweckbestimmung:
- Wasserversorgung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- naturnahe Parkanlage, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Eingrünung Schutzgrün, auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Sukzessionsfläche mit Sträuchern, auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN 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 i.V.m. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

bei schmalen Flächen Anpflanzen :
- Bäume und Sträucher, sofern in der Planzeichnung textlich nicht anders festgesetzt
- niedrig Strauch- oder Scheitbecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Höhe nach NN
- Höhenschichtenlinien, interpoliert
- 1 Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 235 Flurstücksbezeichnung
- 0,50 m Bemaßung
- A Abstandsfläche
- S Sichtfläche
- Sichtdreieck
- vorhandene hochbauliche Anlage
- unverbindliche Vormerkungen

Zweckbestimmung:
- GB Kleingewässerbiotop
- R Regenrückhaltebecken mit Biotopcharakter
- 100 m Bereich der Autobahn nach § 9 Abs. 2 FStrG
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- Umgrenzung der Gebietsteile der Satzung, die vom 1. Antrag auf Genehmigung der Satzung ausgenommen bleiben

Ordnungszahl	1	GE	Art der Nutzung
Grundflächenzahl	GRZ	0,6	hier 0,6
Baumassenzahl	BMZ	0,8	hier 0,8
Traufhöhe Gebäude	TH 10,50 m über Straße		hier 10,50 m über Straße
Flächenbezogener Schallleistungspegel nachts	FGFP Lw'' 50 dB		hier 50 dB

III. ERGÄNZUNGEN ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG

mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06. 04. 1994

Mehrfachfestsetzung für:
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bauleitplanung: APR Architekten- & Planer Rostock GmbH, 18059 Rostock, Tel. (0381) 45 58 69

Arbeitsgemeinschaft: Kontor Frotzenplanung, Hamburg; Müller Trahnwisky, Kraiker Str. 13, 22765 Hamburg, Tel. (040) 38 17 78

TEIL TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (bis jeweils zu Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (siehe Baugebiet 5 und 7),
2. Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die nach ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Zweckbestimmung nicht in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

Im Baugebiet mit der Ordnungsnummer 1 östlich der Ortslage Neuendorf sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Immissionswerte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (FGFP) 50 dB nachts überschreiten. Nachtstunden sind hier diese Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Bei Überschreitung der festgesetzten FGFP-Werte in Teilgebieten vorrangig auch die zulässigen Richtwerte für die Immissionsanteile (Teilgebiete) gegenüber der Wohnbebauung in Neuendorf A und B eingehalten werden. Bei Einhaltung der festgesetzten zulässigen Immissionswerte (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) sind die Betriebe und Anlagen zulässig.

Ausnahmen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Baugebieten mit der Ordnungszahl 5 und 7, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Ausnahmen für Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Umrechnung und Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Traufhöhe Gebäude als Höchstmaß über Straße festgesetzt. Die Fachbehörden ist die Höhe der Abbaukanteilung der Traufhöhe gekennzeichnet. Für die Baugebiete gilt, die Überkante des Erdgeschoß Fertigfußbodens darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile, die aufgrund der Anforderungen der Betriebsabläufe bei den Höhenbeschränkungen mit der