

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Das Planungsgebiet wird durch Nutzungsfestsetzungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2 Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste - Anhang zur Abstandsleitlinie - unter der Abstandsklasse I-IV (Nummer 1-82a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen.
- 1.3 Die in der Abstandsliste unter Abstandsklasse V (Nummer 83-148a) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß das Vorhaben in bezug auf den Umweltschutz unbedenklich ist.
- 1.4 Die zulässige Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die GRZ 0,8 festgesetzt. (§ 19 BauNVO)
- 1.5 Die zu errichtenden Gebäude in diesem Planungsgebiet dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, (§ 16 Abs. 4 BauNVO) erhalten.
- 1.6 Die Geschosflächenzahl GFZ wird mit 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.7 Die max. Traufhöhe gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Geländeoberkante darf gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 7,5 m nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Als Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der graphischen Darstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3 Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Sie müssen gemäß § 14 Abs. 1 Mindestabstand von 4,00 m einhalten bzw. sie müssen außerhalb des Pflanzgebietes und der Ausgleichsmaßnahmen liegen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Friedhofstraße gegeben. Die geplante Straße im Gewerbegebiet ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

4. Versorgungsflächen,-Anlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB in V. m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Die Anlagen / Leitungen zur Versorgung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon sind in den bereits vorhandenen Gehweg entlang der Friedhofstraße sowie in der zu errichtenden Privatstraße zu verlegen.

5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 5.1 Der Forststreifen im nördlichen Teil des Plangebietes ist als Waldfläche zu erhalten und zum Gewerbegebiet hin einzuzäunen.
- 5.2 Berankte Maschendrahtzäune können erlaubt werden.
- 5.3 Betonpfosten oder Stacheldraht in jeder Form sind unzulässig.

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

- 6.1 Regenwasserversickerung
Das aus den versiegelten, teilversiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.
- 6.2 Gestaltung der Wege- und Platzflächen
Die Befestigung der Stellplätze ist nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (Teilversiegelung).

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die Flächen A sind mit einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzenliste (1 St/m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten sind auszusparen. Östlich der Erschließungsstraße (Fläche B) sind niedrige Sträucher (1 St/m², gemäß Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die Grundstücksabgrenzungen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mittels 1,5 m breiten Schnitthecken nach Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von 2 St/lff. Meter einzufassen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Im Plangebiet sind mindestens 24 Laubbäume mit StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Je 4 Stellplätze ist ein Hochstamm StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten der Pflanzenliste).

9. Schutz und Erhaltung vorhandener Gehölze (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind Bäume, Baum- und Gehölzgruppen zu erhalten.

10. Sonstiges

- 10.1 Der Beginn der Erdarbeiten ist dem brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte (Außenstelle Ffo) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MÖL 3 Wochen vorher anzuzeigen.

11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- 11.1 Räumlicher Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfaßt die Flurstücke 286/2 und 289/1, Flur 4.

PFLANZENLISTE

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Corylus avellana
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus spec.

Sträucher:

Salweide	Salix caprea
Haselnußstrauch	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Öhrchenweide	Salix arifolia
Korbweide	Salix viminalis
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris

auch für Schnitthecken geeignete Arten:

Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.
Feldahorn	Acer campestre
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum

niedrige Sträucher:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundrose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Rubus idaeus
Kratzbeere	Rubus caesius