

Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) *Ausschluss von störintensiven Anlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Industriegebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste 2007 des Abstandserrlasses Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V3 - 8804.251 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen der Abstandsklassen IV der Abstandsliste 2007 sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass die bestehende Wohnnutzungen in der Umgebung nicht erheblich belastigt wird. Die Abstandsliste 2007 ist Teil der textlichen Festsetzungen. (Die Abstandsklassen I - III sowie IV sind in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt).

(1.2) *Emissionskontingentierung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Im eingeschränkten Industriegebiet sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes auf den Teilflächen Gle 1 und Gle 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	L _{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
Gle 1	70 dB	60 dB
Gle 2	70 dB	60 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die vom Referenzpunkt (EPSG: 25833, E: 378077; N: 5874572) in den Richtungssektoren A bis E liegenden Imissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691:2006-12 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} + L_{EK, zus} ersetzt werden:

Sektor	Winkelbereich in °		L _{EK, zus} in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	350,0	180,0	4	4
B	180,0	235,0	0	0
C	235,0	255,0	4	4
D	255,0	320,0	0	0
E	320,0	350,0	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2

(1.3) *Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Industriegebiet*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

(1.4) *Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im eingeschränkten Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

2. Maß der Nutzung

(2.1) *Höhe baulicher Anlagen* (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 65,0 m über NHN nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung durch technische Anlagen bis zu einer Höhe von 87,0 m über NHN zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(3.1) *Bebauungstiefe* (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO)
Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Grundstücke entlang bestehender Gräben. Entlang bestehender Gräben ist ein Streifen von 5,0 m ab der Böschungsoberkante der Gräben von Bebauung freizuhalten.

4. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(4.1) *begrünte Vorgärten* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten in einer Tiefe von 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(4.2) *Straßenbäume* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind straßenbegleitend insgesamt 15 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

(4.3) *Begründung des Siedlungsrandes* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf der gesamten Breite von 5 m Laubgebüsch aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Sträucher sind gerade verlaufend, mindestens dreireihig und in der jeweiligen Reihe in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

5. Sonstige Festsetzungen

(5.1) *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (unterirdischer Abwasserkanal)*

Die Fläche W₁W₂W₃W₄W₅W₆W₇W₈W₉W₁₀W₁₁ ist durchgehend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

(5.2) *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Grundstücksverbindung)*

Innerhalb der Fläche W₁W₂W₃W₄W₅W₆W₇W₈W₉W₁₀W₁₁ ist zwischen den Linien W₁W₁₀ und W₇W₈ eine bis zu 10,0 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücksbesitzers des Flurstücks 298 der Flur 2, Gemarkung Gransee zu belasten.

(5.3) *Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen*

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Hinweise

Abwasserkanal
Durch das Plangebiet verläuft ein unterirdischer Abwasserkanal (Schmutzwasser).

Einsicht DIN-Norm

Die DIN 45691 wird im Amt Gransee und Gemeinden, Fachbereich I, Abteilung Planung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Baufeldfreimachungen müssen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Zu fallende Bäume sind auf vorhandene Baumhöhlen und andere ganzjährig geschützte Lebensstätten zu untersuchen. Ist eine solche Lebensstätte vorhanden, ist eine Ersatznisthilfe zu schaffen.

An den künftigen Gebäuden und den neu zu pflanzenden Straßenbäumen im Geltungsbereich sind insgesamt 22 Nisthilfen für in Höhlen bzw. Halbhöhlen brütende Arten anzubringen.

Auf Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereichs (Gemarkung Gransee, Flur 13, Flurstücke 134, 135 und 136) sind jährlich 15, je 20 m² große, künstliche Störstellen (sog. Lerchenfenster) anzulegen.

Auf folgenden gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt:

- „Platz der Jugend“ (Gemarkung Gransee, Flur 1, Flurstücke 378, 382-389)
- „Kraatzter Weg“ (Gemarkung Gransee, Flur 3, Flurstück 187/5)
- „Straße des Friedens“ (Gemarkung Gransee, Flur 16, Flurstück 23/8)
- „Schafstall“ (Gemarkung Gransee, Flur 10, Flurstück 9/4)
- „Halbinsel Geronsee“ (Gemarkung Gransee, Flur 10, Flurstück 9/6)
- „Am Geronsee“ (Gemarkung Gransee, Flur 10, Flurstück 9/6)

Pflanzliste

Für die Gehölzpflanzung sind Arten folgender Liste zu verwenden:

Sträucher:

- Berberis vulgaris
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Cytisus scoparius
- Daphne mezereum
- Euonymus europaeus
- Genista tinctoria
- Hippophae rhamnoides
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus cathartica
- Rosa canina
- Rosa corymbifera
- Rosa inodora
- Rosa rubiginosa
- Rosa tomentosa
- Rubus fruticosus
- Rubus idaeus
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum opulus

Bäume:

- Acer campestre
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis
- Feld-Ahorn
- Mehlbeere
- Eberesche, Vogelbeere
- Elsbeere

Planunterlagen erstellt durch ObVI Dipl.-Ing. Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegen-schaftskarte ALK) und örtlicher Vermessung (Stand Februar 2015) Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Gle eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

BMZ 8,0 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3

Richtungssektoren mit Referenzpunkt für Zusatzkontingente gem. DIN 45691:2006-12 (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Geltungsbereich

Hinweis
unterirdischer Abwasserkanal

Planunterlage
Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude
Flurstücksgrenze
205 Flurstücksnummer
Zaun
Böschung
Einzelbaum
Wald
Geländehöhe in m über NHN

sonstige Festsetzungen

Richtungssektoren mit Referenzpunkt für Zusatzkontingente gem. DIN 45691:2006-12 (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Geltungsbereich

Hinweis
unterirdischer Abwasserkanal

Planunterlage
Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude
Flurstücksgrenze
205 Flurstücksnummer
Zaun
Böschung
Einzelbaum
Wald
Geländehöhe in m über NHN

sonstige Festsetzungen

Richtungssektoren mit Referenzpunkt für Zusatzkontingente gem. DIN 45691:2006-12 (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Geltungsbereich

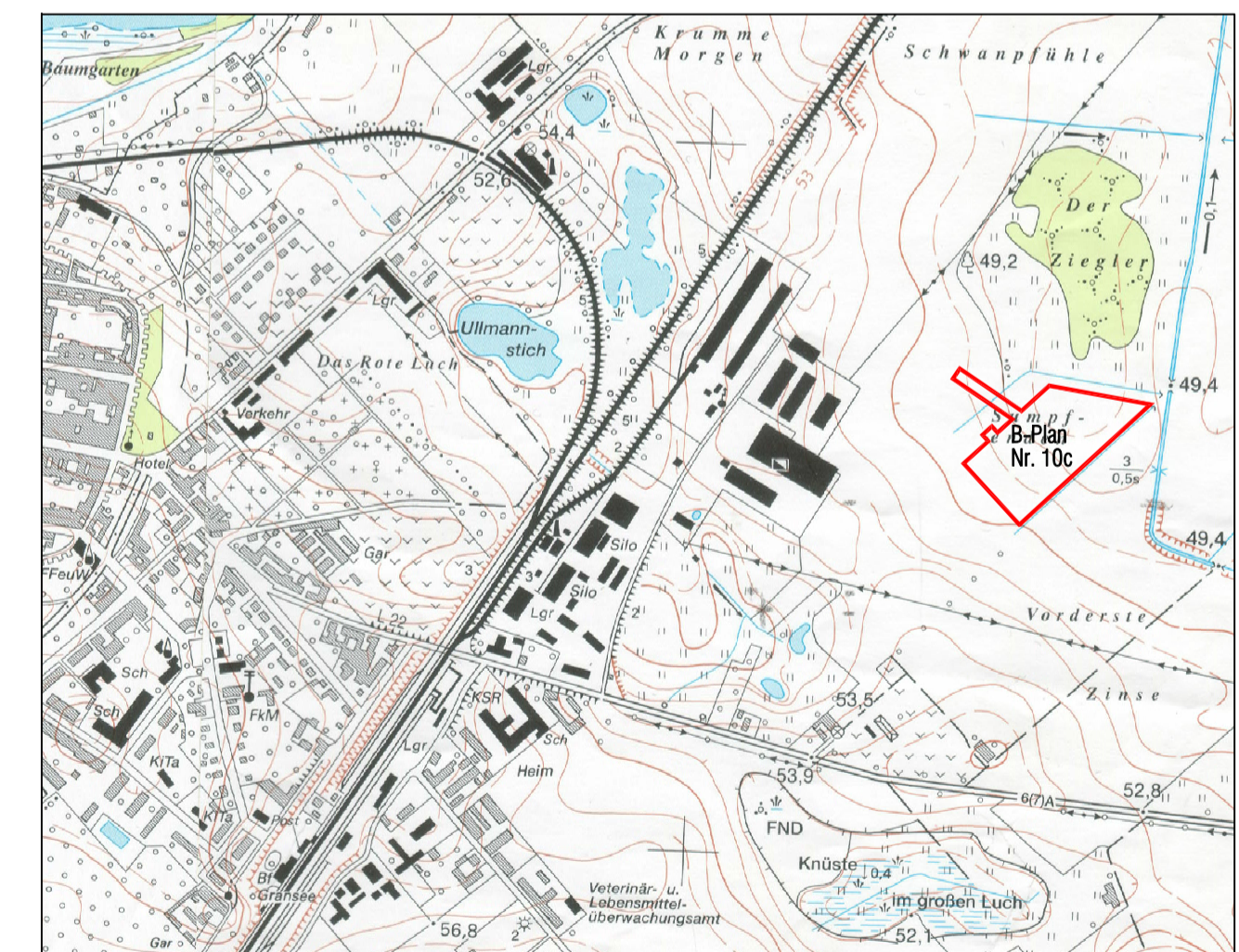
Hinweis
unterirdischer Abwasserkanal

Planunterlage
Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude
Flurstücksgrenze
205 Flurstücksnummer
Zaun
Böschung
Einzelbaum
Wald
Geländehöhe in m über NHN

sonstige Festsetzungen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 zugrunde.



Übersichtskarte

Maßstab 1: 10.000

Stadt Gransee

Bebauungsplan Nr. 10c

„Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Nordost - 3. Abschnitt“