

----

Branow

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 1 Art der Baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.1 Industriegebiete (GI), § 9 BauNVO 1.1.1 Die Nutzung in Industriegebieten ist entsprechend der in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Allgemein zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNYO zulässig, wenn diese als Tankgelegenheit den Betriebsfahrzeugen dienen 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen, also, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Einzelhandelseinrichtungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, wenn diese in Art und Umfang der Versorgung ansässiger Betriebe dienen. 1.1.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 9, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen also Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen und Verbrennungsanlagen für Haus- und Sondermüll. 2 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Für die Industriegebiete (GI) wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNYO festgesetzt. 2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind 3 Höhe, § 9 Abs. 2 BauGB) 3.1 In den Industriegebieten (GI) beziehen sich die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen auf den zugehörigen Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen und Gebäude, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen — innen und außen — Silo) auf einer Fläche, die 5 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 38 m über dem Bezugspunkt , gem. 3.1. 4 Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Industriegebieten nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen. 4.2 Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 19 werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen. Ein- und Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 5.1 Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken auf die Verkehrsflächen sind nur in den im Plan als Einfahrtsbereich festgesetzten Zonen 6 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG) 6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr: 15/25a BauGB (Ergänzungen erfolgen gem. Grünordnungsplan) 6.1.1 Auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Kliffkante ist auf 100 % der Fläche ein Küstenschutzwald mit einer Laubbaumartenzusammensetzung entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Der Waldsaum ist zweireihig mit Laubholzsträuchern auszubilden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 qm. Die Pflanzqualität der Gehölze setz sich wie folgt zusammen: Bäume 1. und 2. Ordnung: Forstpflanzen, 2/3 j., v., 60/100 cm Sträucher: verpflanzte Sträucher, o.B., 60/100 cm 6.1.2 Auf einer Telfläche der öffentlichen Grünfläche südlich der Kliffkante ist auf einer Breite von ca.20m direkt an die nördlichen Grundstücksgrenzen angrenzend, eine Aufschüttung als Sichtschutz von der Seeseite für die beeinträchtigten Seevögel von ca. 5,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche festgesetzt. 6.1.3 Das Feldgehölz im östlichen Plangebiet ist mit einer 6,00 m breiten dreireihigen Gehölzpflanzung zu umgeben. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 1,5 gm. Es sind verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit einer Höhe von 60/100 cm zu pflanzen. 6.2 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Ergänzungen erfolgen gem. Grünordnungsplan) An der Planstraße A sind gemäß Straßenprofil großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebäume) mit einer Mindestqualität StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 14 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 qm groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen. Auf Stellflächen sind je 5 Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Mindestqualität Holzstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 qm groß sein und sind mit bodendeckenden Das Feldgehölz im östlichen Plangebiet ist durch die Pflanzung von 5 großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen als Hochstämme mit einer Mindestqualität StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu ergänzen. 7 Schallschutzmaßnahmen(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte nicht überschreiten. Maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel Fläche für Kontingentierung des Die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, sind von den Immissionen der geplanten Anlagen einzuhalten. 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V) 8. 1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Stroßenverkehrsfläche mit der folgenden Einschränkung zulässig. Im Bereich von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht 8.2. Außenwand- und Dachflächengestaltung, Dachneigung 8.2.1 Die Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien und mit unauffälligen Forben z.B. RAL Farben Nr. 5024, 6034,7000-7005, 7030-7038, 7040-7042, und 7044-7077— ausgenommen davon sind Grasflächen — hergestellt werden. 8.2.2 Bei Bauwerken mit Wänden über 10.00 m Gesamflänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von max. 8.00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12.00 m bei Betriebsgebäuden einzubringen... 8.2.3 Die Dachneigung beträgt zwischen 07 und 30 Grad 8.3 Werbeanlagen 8.3.1 Werbeanlagen sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen, auf den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Vorgartenbereichen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Bepflonzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Die von Flächenbelägen freizuhaltenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den privaten Flächen sind die Pflanzungen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück herzustellen. Der Rasenanteil dieser Flächen soll 40 % nicht übersteigen. Der Rasen ist als Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzanteil soll zu einem überwiegenden Teil (75%) aus standortgerechten heimischen Laubholzsträuchern, Mindestqualität verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 60/100 cm, bestehen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5 qm. Zusätzlich ist je 50 gm Strauchfläche eine standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen. 9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 9.1 Bodendenkmalpflege 9.1.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 9.1.2 Wenn während der Arbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVO Bl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. 9.2 Altlastenverdachtsflächen 9.2.1 Treten während der Baumaßnahme Hinweise auf unbekannte Belastungen des Untergrundes (z.B. vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen und Grundwasser, Ausgasungen u.a.) auf, so sind diese der unteren Abfallbehörde des LK OVP sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. 9.3 Schutzgebiet und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotope, die gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (LNatG --MV) geschützt sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich folgende Biotope gem. § 20 Abs. 1 LNatG M-V: -Steilküste mit Blockstrand Feldgehölz im östlichen Plangebiet Der nach § 20 LNatG M-V geschützte Küstenstreifen darf von März bis September wegen der Brutzeit der Seevögel nicht betreten oder anderweitia beeinflusst werden. 9.4 Schutzmaßnahmen Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18920 und RAS LP4 vorzusehen. Im Bereich der geplanten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Baustelleneinrichtungen, -lagerplätze u. ä. unzulässig. GEHÖLZLISTE für Anpflanzungen in Bereichen mit: un-/eingeschränktem Pflanzgebot Acer platanoides Betula pendula Sorbus auccuparia Tilia cordata Quercus robur Carpinus betulus Fraxinus excelsior Ulmus carpinifolia O Corylus avellana 5 % Cornus sanguinea 10 % Crataegus monogyna Weißdorn 10 % Euonymus europaeus Piaffennürchen 5 % Hippophäe rhamnoides Sanddorn 5 % Lonicera xylosteum 5 % Prunus avium 10 % Prunus podus 5 % Prunus spinoso Schlehe 5 % Rhamnus cathartica 5 % Rhamnus frangula 5 % Sambuas nigra 5 % Salix caprea 5% Sorbus intermedia 5 % Rosa canina Hundsrose 5 % Rubus fructicosus

Die %-Zahlen geben den Anteil der Strauchgehölze innerhalb einer

Prunus spinosa

Sorbus aucuparia

Betula pendula

Hippophäe rhamnoides Sanddorn

Weiden

mind. 14 - 16 cm

mind, drei Triebe

Aufwuchspflege — Alle festgesetzten Pflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.

Windschutzpflanzung Crataegus monogyna Weißdorn

Textliche Festsetzungen (Teil B)

gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV90) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

I. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 Maß der baulichen Nutzung GH = 20 m Gebäudehöhe über angrenzender Verkehrsfläche Grundflächenzahl als Obergrenze abweichende Bauweise

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der . Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Planzeichenerklärung (PlanzV `90)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3

(§ 9 (1) 1.BauGB, §§ 1-11 BauNVO) Gl Industriegebiete

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §16 BauNVO)

GRZ GI-Gebiete = 0,8

GH = 20m - Höhe baulicher Anlagen über angrenzende Verkehrsflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2.BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, G1-Gebiete

Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,§§ 22, 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9\_(1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9/1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

9. Grünflächen

Grünflächen öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1Nr. 5,

und Abs. 6 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Maßnahmen z, Schutz, zur

Pflege u. z. Entw. v. Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20,(6) BauGB)

Umgrenzung v. Schutzgebieten u. Schutzobiekten

———— im Sinne Naturschutzrechts (§9 (6) BauGB)

Umgrenzung v. Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

(§ 9/1 Nr. 25a u. Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen Grenze des räuml. Geltungsbereichs d. B-Plans

(§ 9 Abs.7 BauGB) Geltungsbereich B-Plan Nr. 2

Abgrenzung untersch. Nutzung,

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Darstellung

\_\_\_\_\_ Gewässerschutzstreifen

Bestand Graben 001

Graben wird verlegt

Bodendenkmale

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde von der UPEG Trassenheide erstellt. Satzungsfassung 03 – 2006 Schulz

USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Entwurf 11 - 2005Strandstr. 1 a · 17449 Seebad Trassenheide Tel.: (038371) 260 - 0 Fax: (038371) 2 60 26 Planungsphase Gezeichnet Bearbeitet Gemeinde Brünzow Amt Lubmin \* Geschwister-Scholl-Weg 15 \* 17509 Lubmin pauungsplan Nr. 3 - Industriegebiet Vierow-

28.02.02 KK Auflagen und Hinweise GPBP01A

STADTPLANUNGTI DORFERNEUERUNGTI LANDSCHAFTSPLANUNG IN PARTNER DER ARCHINI PLANUNGSGRUPP TELEFON......03834/82 99 90 TELEFAX......03834/82 99 91

www.arch-n.de/urban ..... E-MAIL....URBAN.Office