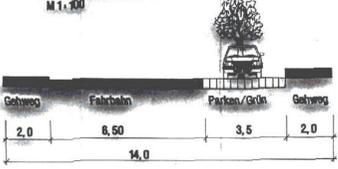


SATZUNG DER GEMEINDE GANZLIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEBIET "GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF" M 1 : 1000

-östlich und nördlich der Gemeindegrenze
-westlich der Bahntrasse
-südlich der Kreisstraße Nr. 84

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1127) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (Ganzlin) für das Gewerbegebiet "Am Bahnhof", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - erlassen:

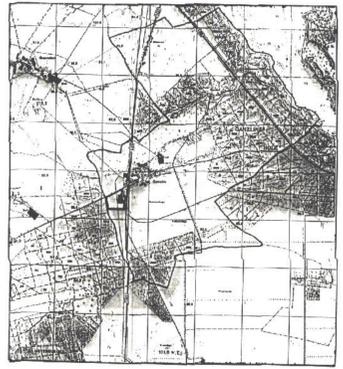
STRASSENQUERSCHNITT A-A M 1 : 100



Planzeichnung Teil A



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 50000



Text - Teil B

- Die im Teil A angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die zugehörige Straßenoberfläche.
- Im Einzelfall kann die im Teil A angegebene Gebäudehöhe von Gebäudeteilen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für betriebsnotwendige Nebenanlagen wie Silos und Ähnliches.
- Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur in folgendem Umfang zugelassen:
Betriebe bis 2000 qm Grundstücksfläche - keine Wohnung -
Betriebe bis 6000 qm Grundstücksfläche - max. eine Wohnung.
Die zulässigen Wohnungen müssen bei Grundstücksflächen bis 6000 qm ein integrierter Bestandteil der Betriebsgebäude sein; besondere Wohngebäude sind in diesen Fällen nicht zugelassen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß bei den nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Verkaufsräume über 200 qm Verkaufsfäche unzulässig sind. Ausnahmen bis zu 400 qm können zugelassen werden, sofern es sich um besonders flächenintensive Handelsprodukte handelt.
- In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Anlagen zugelassen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
- Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anordnung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, sofern sie in Flächen, die mit einem Pflanzgebiet belegt sind, errichtet werden sollen.
- Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anordnung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite zu bepflanzen.
Je Grundstück sind für Zufahrten max. zwei Unterbrechungen je 3,50 m Breite zugelassen.
- Dächer mit einer Neigung von mehr als 20 Grad sind nicht zugelassen.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die vertikalen und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
Unzulässig sind:
a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
b) Lichtwerbung mit grellen Farben
- Die Flächen mit Pflanzgebiet sind wie folgt flächendeckend anzupflanzen und zu erhalten: je 50 qm ein Einzelbaum (Hochstamm, Umfang 12 - 16 cm, Stielhöhe, Spitze oder Sandbüchse); je 20 % der Fläche Kleinbäume (Vogelbeere, Eberesche, Hasel); je 70 % der Fläche zu gleichen Teilen mit Sträuchern (Hautahorn, Weigeln, Besenrose, Hundrose etc.); Bodendeckern und Rasen

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 16 BauNVO
	Max. Firsthöhe	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Bauform, Baugrenze	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen und Straßenbegrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Hauptverkehrsregelungen		
	oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
sonstige Planzeichen		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fläche für Rückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten zu behandelnde Flächen zugunsten Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
2. Darstellungen ohne Normencharakter		
	Flurstückbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	zukünftig vorstellbare Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung der Baugruben	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	zukünftig vorgesehene Bebauung (soweit bekannt)	
	künftig entfallender öffentlicher Weg	

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... durch Abdruck in der Zeitung (in amtlichem Verkündungsblatt) am ... erfolgt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ... in ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

7. Der kostenmäßige Bestand an ... wird als ... richtig ...
Ort, Datum
...
In Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde hiermit aufgestellt.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsinstanzen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Gemeinde Ganzlin, den ...
Der Bürgermeister (Unterschrift) (Siegelabdruck)