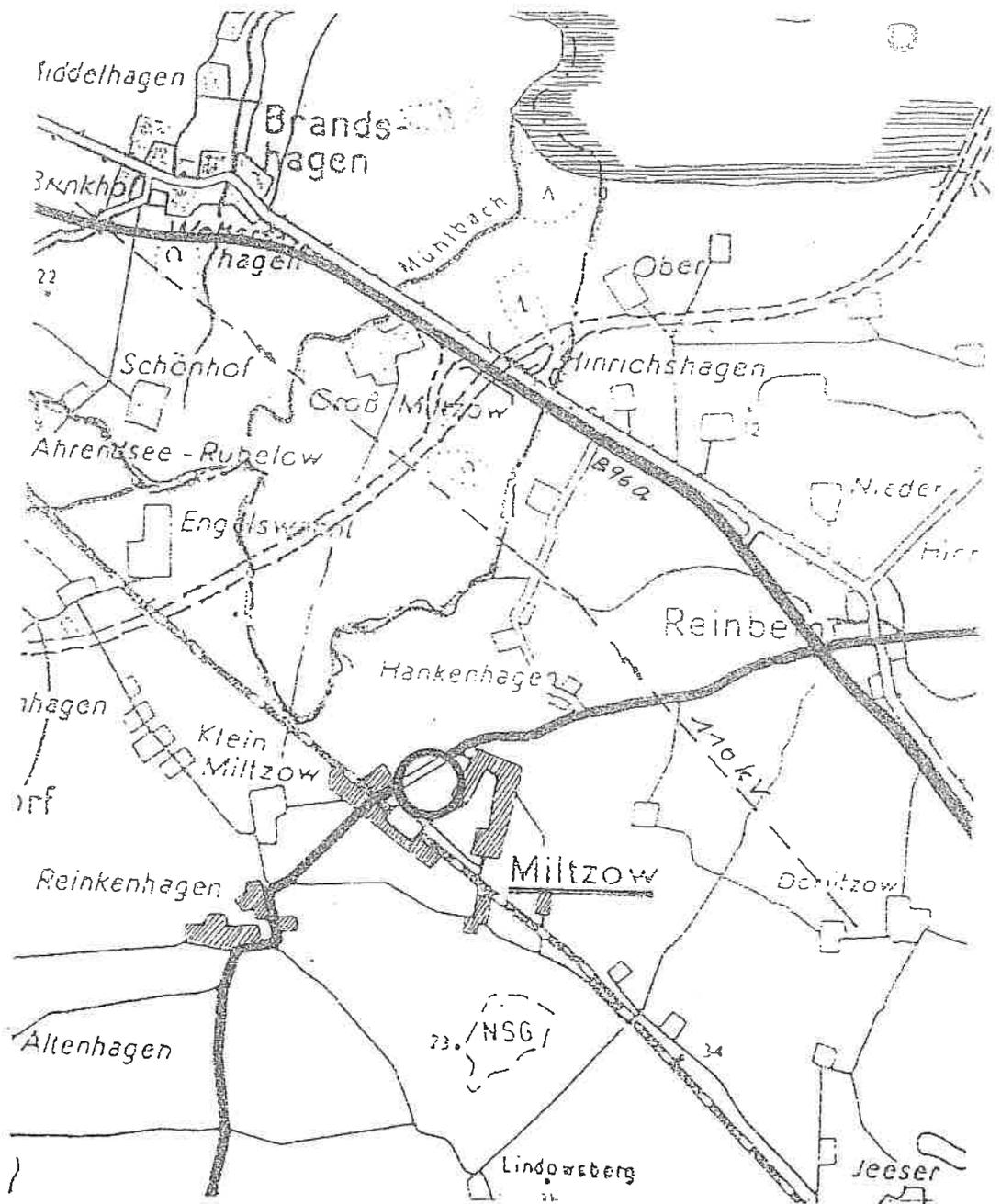


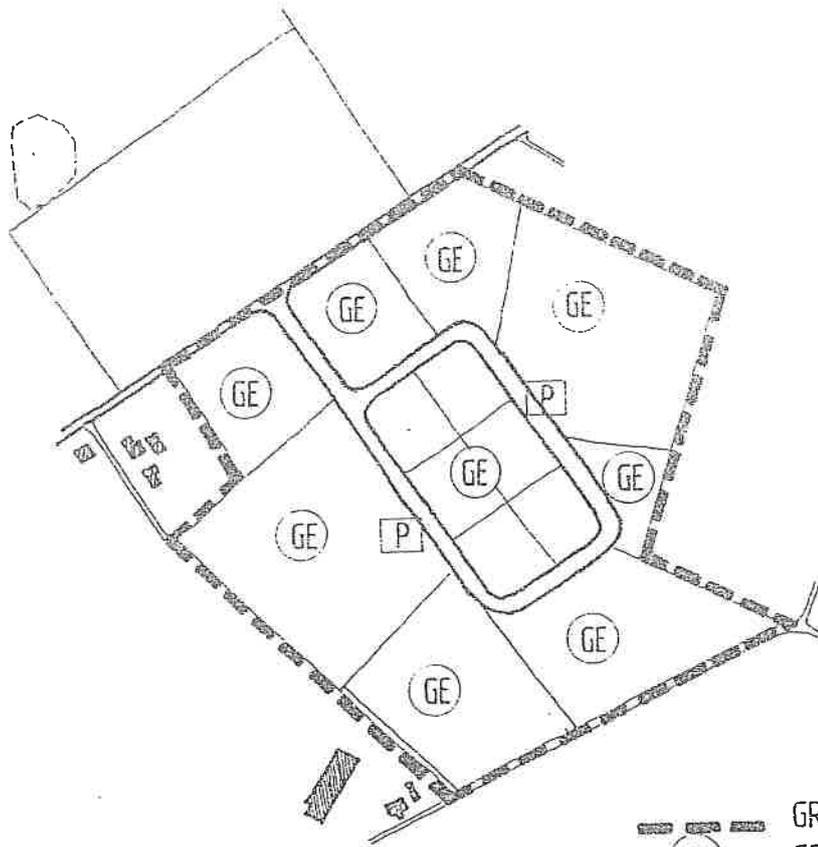
GEWERBEGEBIET MILTZOW



M= 1:50 000

ÜBERSICHTSPLAN

LAGEPLAN DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGEBIET MILTZOW
M= 1:5000



— — — — —
GE
P
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
GEWERBEGEBIET
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

SATZUNG

GEMEINDE MILTZOW BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

TEIL B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1/1 Bau ZVO)

Im Gebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäftsgebäude bis max. 700 m² Verkaufsraumfläche, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

in Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Gewerbeinhaber, bzw. Betriebsleiter (kein getrennter Baukörper für die Wohnnutzung, Unterordnung unter Baumasse des Gewerbebetriebes)
- Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche, gesundheitliche Zwecke.

2. BAUGRENZEN UND BAUWEISE (Paragr. 9 Abs. 2/3 Bau ZVO)

• Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind nicht zu unterschreiten.

• Der Anteil des Baugrundstückes, welcher durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Grundflächenzahl 0,65 bzw. 0,80 jeweils festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdischen baulichen Anlagen mitzurechnen.

• Als Höchstgrenze werden II bzw. III Vollgeschosse festgesetzt. Für Verwaltungsgebäude mit max. 3,00 m Geschoßhöhe können ausnahmsweise drei Geschosse zugelassen werden.

• Die Traufhöhe soll 7 bzw. 9 m nicht überschreiten.

• Flachdächer (Dachneigung unter 10 Grad) sind generell ausgeschlossen.

• Fassadenverkleidungen mit metallisch - glänzenden und spiegelnden Werkstoffen sind ausgeschlossen.

• Dach- sowie Fassadenbegrünung ist zulässig.

• Bei Stellplätzen und Zufahrten ist auf eine Vollversiegelung (Beton bzw. Asphaltdecke) zu verzichten.

zu Pkt. 2

gem. abschließendem Beschluß-Nr. 7/92 kann einer Ausbildung als Flachdach zugestimmt werden, wenn als Gestaltungselement eine mindestens 1,20 m hohe, steil geneigte Dachkranpe als Kaschierung des Flachdaches angeordnet wird.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (Paragr. 9, 1/4 Bau ZVO)

Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 Abs. 1 Bau NVO und Garagen/ Stellplätze (Paragr. 21a Bau NVO) sind gemäß Paragraph 12 Abs. 6 Bau NVO außerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m² und einer Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m² (Paragraph 14 (1) Bau NVO).

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Paragr. 9 1/20)

Im Bereich der Planstraßen sind die angegebenen Pflanzstandorte mit Großbäumen von 16 - 18 cm Stammumfang zu bepflanzen. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen standortgerechten Pflanzen herzustellen. Vorhandene Bäume in den ausgewiesenen Pflanzstreifen sind zu erhalten.

5. VERKEHRSEBLÄCHEN

Von der Ortsdurchfahrt Milzow (Hauptverkehrsstraße) wird das Gewerbegebiet über eine 6 m breite Einmündung mit beidseitigem Rad/Fußweg erschlossen.

Der Erschließungsring ist 6 m breit, hat einen einseitigen Rad/Fußweg.

Im Straßenraum sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die notwendigen Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken sind freizuhalten.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (Paragr. 9 (1) 10 Bau ZVO)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. Paragraph 14 Bau NVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

7. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Paragr. 9 (1) 24 Bau ZVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Betriebe zulässig, deren Abstand zur Wohnbebauung den nachstehend aufgeführten Abstandsklassen entspricht (Abstandsklassen VII = 200 m und VIII = 100 m).

Gemeint ist der Abstand zwischen der jeweiligen Betriebsgrundstücksgrenze und der nächstgelegenen zu schützenden Wohnbebauung.

ERLAUTERUNG

GEMEINDE MILTZOW BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

0. LAGEPLAN Maßstab 1 : 5000

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächen

Bebauungsplangebiet	9.6165 ha
Gewerbefläche	7.6685 ha
priv. Grünflächen	1.2700 ha
öffentl. Grünflächen	0.1090 ha
Rad/Fußweg	0.2010 ha
Straßen einschl. Parkpl.	0.3680 ha

1.2. Größe der Gewerbegrundstücke

6 Grundstücke je	
1 "	2.100 m ²
1 "	2.660 "
1 "	3.690 "
1 "	4.875 "
1 "	5.540 "
1 "	6.570 "
1 "	8.140 "
1 "	11.470 "
1 "	16.720 "
1 "	17.020 "

1.3. Parkplätze

Zahl der öffentlichen Parkplätze 98

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Miltzow liegt im Gemeindegebiet und Ortsteil Miltzow, Gemarkung Miltzow, Flur 2 und umfaßt die Flurstücke: 72/4 und 74.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich Baugrundstücke des Dorfgebietes (MD Paragraph 5 Bau NVO) und ein Sportplatz (Paragraph 9 Abs. 15).
Nördlich begrenzt die Ortsdurchfahrstraße das Gebiet.
Östlich liegen Ackerflächen bzw. Wiesen.
Südlich wird das Planungsgebiet durch einen unbefestigten Weg begrenzt.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Nutzung

Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen sind z. Z. Freiflächen. Sie wurden bisher als Ackerland bzw. Wiese (Flurstück 74) und als Sportplatz (Flurstück 72/4) genutzt.

3.2. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Der F-Plan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im Vorentwurf ist die B-Plan-Fläche als Gewerbegebiet (Paragr. 8 Bau NVO) ausgewiesen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Baulandfläche ist notwendig aus dem neu entstandenen Bedarf der Bereiche: Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe, sowie der Notwendigkeit, neue Arbeitsplätze für die aus der Landwirtschaft ausscheidenden Beschäftigten zu schaffen.

Die Gemeinde sichert sich mit der Planung die wesentliche Einflußnahme auf die Entwicklung und Gestaltung des Gebietes. Die Kosten für die Erschließung werden auf einen Standort konzentriert.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet ist z. Z. nicht erschlossen.

Entwässerung:

- Als Vorfluter ist der Graben Nr. 9 ca. 900 m nördlich nutzbar. Der Regenwasserkanal ist dorthin zu führen.
- Ein Söll in ca. 150 m Entfernung wird zur Nutzung als Regenrückhaltebecken vorgeschlagen.
- Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über ein Pumpwerk vorübergehend einer transportablen biologischen Kläranlage zugeführt.

Die biologische Kläranlage leitet das gereinigte Abwasser in den Regenkanal ein.

Später wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zur vorgesehenen Gruppenkläranlage für den Nordkreis Grimmen am Mühlenbach geleitet.

Wasserversorgung:

Das Gebiet wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Zur Versorgungsleitung DN 100 (AZ) in der Langen Reihe, wird eine neue Leitung DN 100 (PVC) durch das Planungsgebiet verlegt. Ein Ringschluß in Richtung Gemeindebüro wird vorgesehen

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS. 1/1 BauGB

GE

GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS. 1/1 BauGB

0,65

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(ALS HÖCHSTGRENZE)

BAUWEISE/ BAUGRENZEN

§ 9 ABS. 1/2 BauGB

BAUGRENZE

TH max.

TRAUFHÖHE (ALS HÖCHSTGRENZE)

VERKEHRSEFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1/11 BauGB

STRASSENVERKEHRSEFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



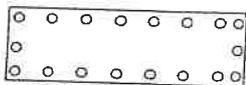
GRÜNFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1/15 BauGB

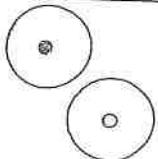
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1/20,25 BauGB



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



EINZELBÄUME VORHANDEN

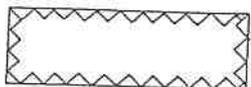
EINZELBÄUME VORGESEHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



KÜNFTIG FORTFALLENDE OBERIRDISCHE
VERSORGUNGSLEITUNG

§ 9 ABS. 1/13 BauGB



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHE

§ 9 ABS. 1/10 BauGB



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES

§ 9 ABS. 1/7 BauGB



BEREICH OHNE EIN- UND AUS-
FAHRT

§ 9 ABS. 1/4,11 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKS-
GRENZEN

Abstandsliste

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und saurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 300 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstiger Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten; Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungs Expeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag groberer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Guterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipsarzeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhangern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzelfabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien (*)
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
VIII	100	158	Anlagen zum Bootbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogeräteaues sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestäcken sowie Werkzeuge (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Häusern
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhchereien und Schuhfabriken