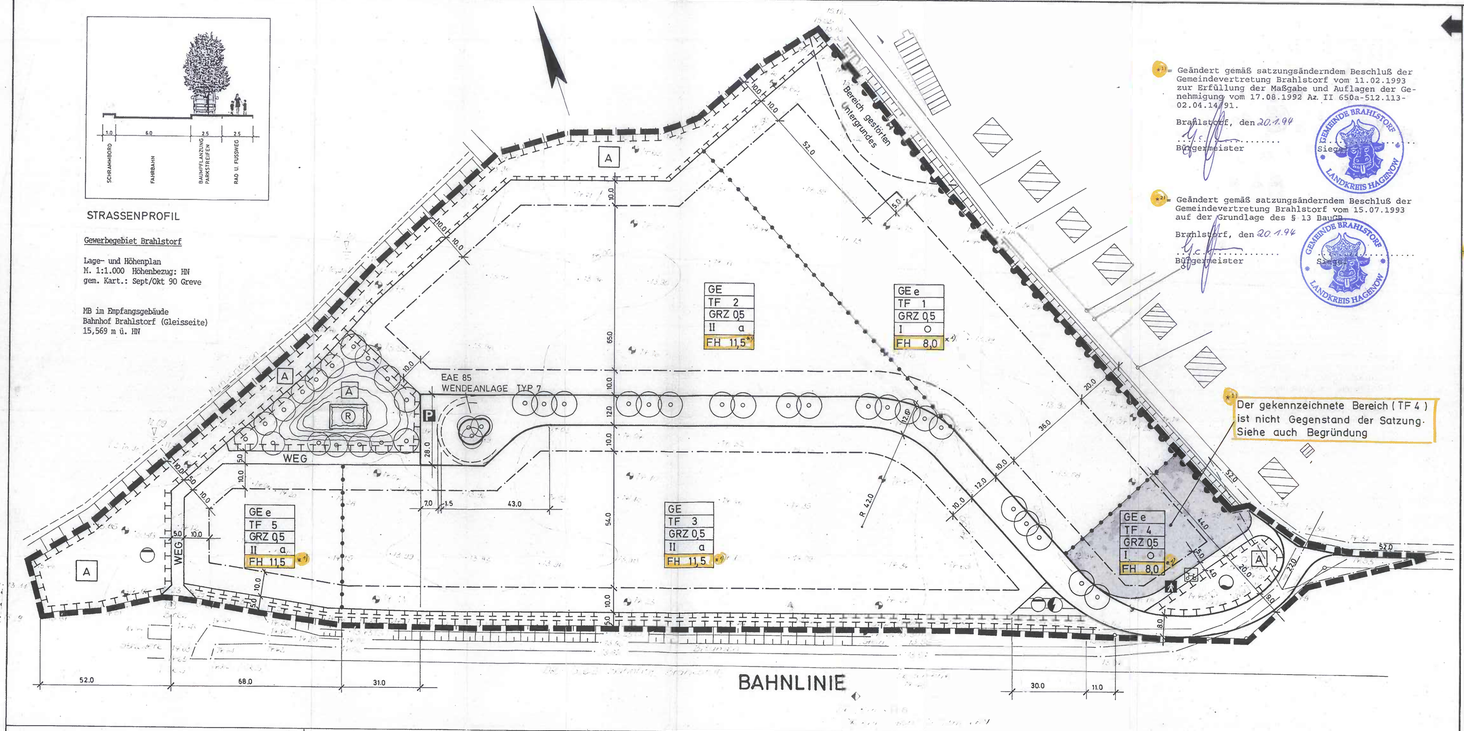
STRASSENPROFIL

Gewerbegebiet Brahlstorf

Lage- und Höhenplan
M. 1:1.000 Höhenbezug: HN
gem. Kart.: Sept/Okt 90 Greve

MB in Empfangsgebäude
Bahnhof Brahlstorf (Gleisseite)
15,569 m ü. HN



*1) Geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Brahlstorf vom 11.02.1993 zur Erfüllung der Maßgabe und Auflagen der Genehmigung vom 17.08.1992 Az. II 650a-512.113-02.04.14/91.

Brahlstorf, den 20.1.94
Bürgermeister

*2) Geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Brahlstorf vom 15.07.1993 auf der Grundlage des § 13 BauGB.

Brahlstorf, den 20.1.94
Bürgermeister

*3) Der gekennzeichnete Bereich (TF 4) ist nicht Gegenstand der Satzung. Siehe auch Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5.09.1990.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.02.1991 bis zum 2.03.1991/durch Abdruck im .....
am ..... erfolgt.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB/DDR-ZVO beteiligt worden.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .28.02.1991.. durchgeführt worden.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von ..6.02.1991. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..17.09.1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..27.09.1991.. bis zum ..29.10.1991.. während folgender Zeiten der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... bei Bekanntmachung durch Aushang. In der Zeit vom ..18.09.1991.. bis zum ..1.10.1991.. durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

7. Die B-Plan-Grenzen orientieren sich nach den Katastermäßigen Bestand. Die Umrißgrenzen sind durch die abschließende Vermessung festzustellen.

Kataster- und Vermessungsamt Hagenow

Hagenow, den 24.04.92. gez. Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..20.01.1992.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

*9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können).

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... - bei Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

....., den ..... Der Bürgermeister

* = entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

10. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..20.01.1992.. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..20.01.1992.. gebilligt.

Brahlstorf....., den 22.04.92 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.08.92..... Az. II 650a-512.113-02.04.14/91 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Brahlstorf....., den 20.1.94 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung von ..11.02.93..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..27.04.93..... Az.: II 650a-512.113-02.04.14/91 bestätigt.

Brahlstorf....., den 20.1.94 Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Brahlstorf....., den 20.1.94 Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit von ..20.1.94.. bis zum ..21.1.94..... durch Aushang -) ortsüblich bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..21.1.94 in Kraft getreten.

Brahlstorf....., den 22.2.94 Der Bürgermeister

TEIL -A-
PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung Planz.V vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 4, 8 und 18)
GEe — Gewerbegebiete mit Einschränkung (siehe textl. Fests.Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 u.18)
TF 1 — z. B. Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,5 — z. B. Grundflächenzahl 0,5 als Höchstgrenze
II — z. B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH 8,0 — z. B. höchstzulässiges Maß der Firsthöhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der erschließenden Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise, BauNVO § 22 (4) (s. textl. Festsetzung Nr. 17)
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Radfahrerbereich
WEG — z. B. Wirtschaftsweg
P — Öffentliche Parkfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
Trinkwasser
Elektrizität

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)
R — Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Oberflächenwasser-Rückhalteteich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (siehe textl. Festsetzung Nr. 15 und 16)
A — Ausgleichsmaßnahmen öffentlich gemäß § 10 BNatG (s. textl. Festsetzung Nr.15 u.16 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 (2) u. (4) BNatG
Bäume anzupflanzen (siehe textl. Festsetzung Nr. 11 und 13)

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtfelder (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)

Darstellungen ohne Normcharakter
vorh. Bebauung, außerhalb des Geltungsbereiches, nicht örtlich aufgemessen
Gräben und Böschungen
. 1440 z. B. Höhenpunkte über HN

Hinweise zum Verfahren

1. Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) maßgebend.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung.

TEIL -B-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*1) 1. Südlich der Planstraße auf den Teilflächen 3 und 5 sind gem. § 9 (1) 2. und 9. BauGB die Gebäude so auszurichten, daß Büroräume, Sozialräume und ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnungen nicht zur Bahnlinie hin orientiert sind.

2. Um in den Gewerbegebiet nur abwassersparsame Betriebe und Vorhaben anzusiedeln, wird eine Abwassermengenbegrenzung in der Form festgesetzt, daß nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht mehr als 0,5 cbm Abwasser je 1,0 qm zulässiger Geschoßfläche pro Jahr abgeben.

3. Zum Schutz des Grundwassers werden in Gewerbegebiet nachfolgende Nutzungen und Vorhaben gemäß § 9 (1) 24. BauGB und § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Betroffen sind die technischen Regeln Arbeitsblatt W 101 von Februar 1975 des DVGW Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser und dort 5. Zweck, Struktur und Umfang der Schutzzonen
- offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung
- Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe
- Abfall-, Müll- und Schuttkippen sowie Lagerung von Abfall, Müll und Schutt außerhalb von befestigten Flächen, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott
- Verwendung von wassergefährdenden auswasch- und auslaufbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
- offene Lagerung von Mineraldünger

4. Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die eine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, gemäß § 9 (1) 23. BauGB nicht zulässig.

5. Auf den Teilflächen 1 und 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die entsprechend § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. Die Teilfläche 4 darf gem. § 9 (1) 24 BauGB erst bebaut werden nach Stillegung der benachbarten Trinkwasser-Förderanlage.

*1) 7. Auf der Teilfläche 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Büro- und Sozialräume nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausnahmetatbestand ist erfüllt, wenn von der benachbarten Abwasserbehandlungsanlage für die z. g. Räume keine wesentlich störenden Immissionen ausgehen.

8. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3. BauNVO ist nach § 1, Abs. 6, 1. BauNVO nicht zulässig.

9. Garagen und Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

10. Sichtfelder sind gem. § 9 (1) 12 BauGB von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Ausnahme: Einzelbäume.

11. Im Verlauf der Verkehrserschließungsanlage sind 20 Einzelbäume gemäß § 9 (1) 25. BauGB anzupflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, als mehrfach verpflanzte Ware mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,50 m Höhe. Die Forderungen der DIN 18920 sind einzuhalten.

12. Im Gewerbegebiet sind gem. § 9 (1) 25 BauGB mindestens 10 % der Grundstücksfläche in Sinne § 19 (3) BauNVO als offene Vegetationsfläche anzulegen und mit großkronigen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Ein Ersatz durch Dachbegrünung in mindestens gleicher Größenordnung ist möglich. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

13. Auf Stellplatzanlagen ist gem. § 9 (1) 25 BauGB für je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

14. Öffnungslose Wandflächen über 20,0 qm Größe an Gebäuden sind gem. § 9 (1) 25 BauGB mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen.

15. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gem. § 9 (1) 25 BauGB Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenerationshieb sind zulässig.

Folgende Baum- und Strauchart en sind für die Anpflanzungen parallel zum Mühlenbach und an Regenrückhaltebecken bindend:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Faxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere.

16. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, auf der vorübergehend Anlagen zur Abwasserreinigung vorgesehen sind, sind gem. § 9 (1) 25 BauGB die Bereiche, die nicht für die o. g. Einrichtungen benötigt werden, als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Zur Pflege ist auf der Fläche entweder eine extensive Beweidung durch Schafe oder eine Kahl einmal (September) bzw. zweimal im Jahr (Juni/Juli und September) vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

17. In den mit abweichender Bauweise festgesetzten Gewerbegebieten (Teilflächen 2, 3 und 5) sind Gebäudelängen größer als 50,0 m zulässig. Die Gebäude müssen mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden ($ 22, Abs. 4 BauNVO).

18. Gemäß § 1, Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht zulässig, mit Ausnahme einer Verkaufsfläche im Zusammenhang mit sich ansiedelnden Gewerbe von max. 300,0 qm.

19. Auf der Straßenverkehrsfläche dürfen die Flächen für Parkstreifen bzw. Baumpflanzungen sowie der Rad- und Fußweg für Grundstückseins- und -ausfahrten unterbrochen werden.

SATZUNG DER GEMEINDE BRAHLSTORF
BEBAUUNGSPLAN NR.1
'GEWERBEGEBIET DAMMEREEZER STRASSE'

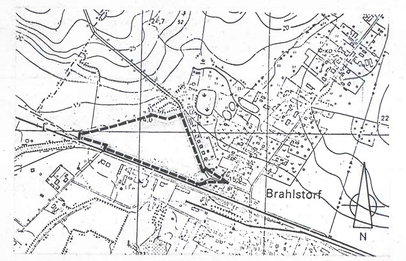
M. 1: 1000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. 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. 1990 II S. 885, 1122) und des § 93 der Bauordnung vom 20.07.1990 (BGBl. I Nr. 5 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Brahlstorf vom 20.01.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet Dammereezer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Brahlstorf, den 23.04.92.....
gez. Bürgermeister
gez. stellv. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000



Folgende Baum- und Strauchart en sind für die Anpflanzungen parallel zum Bahngelände und auf der am Einmündungsbereich zur Landesstraße gelegenen Fläche bindend:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball.

*1) Die Gehölzpflanzungen sind mit 15 % Bäumen als Hoister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und 85 % Sträuchern anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,0 m betragen.

DAT.	GEZ.	BLGR.
24. 9. 91	Di	48 / 103