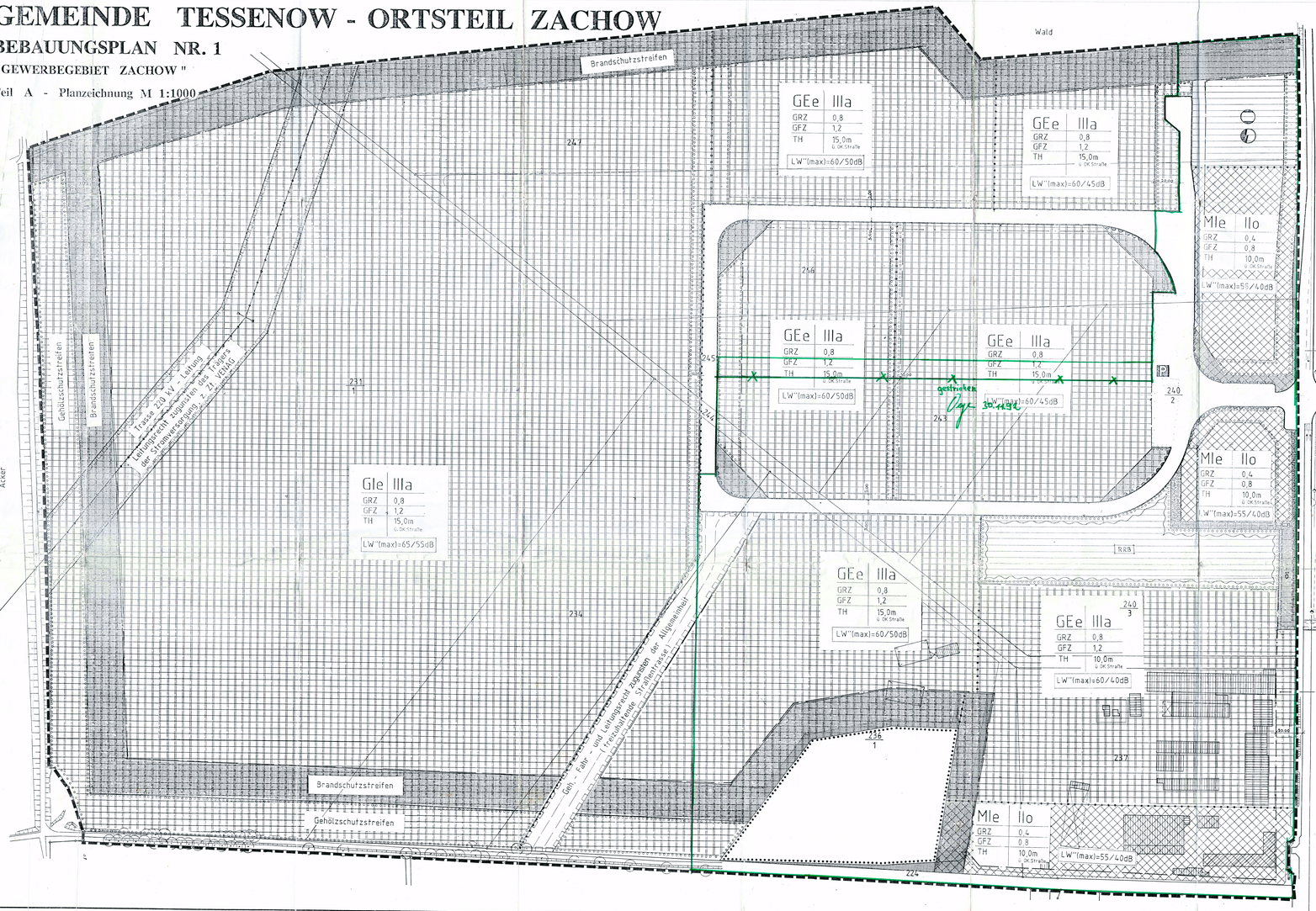
GEMEINDE TESSENOW - ORTSTEIL ZACHOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

" GEWERBEGEBIET ZACHOW "

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet — Par. 4 BauNVO
- besonderes Wohngebiet — Par. 4a BauNVO
- eingeschränktes Gewerbegebiet — Par. 8 BauNVO
- eingeschränktes Industriegebiet — Par. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — Par. 16 BauNVO

- II, III — Zahl der Vollgeschosse
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- TH — maximale Traufhöhe über OK Straße

3. Bauweise, Baugrenzen — Par. 9(1) Nr.2 BauGB

- o — offene Bauweise — Par. (2, 2) BauGVO
- ED — einzelstehende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen — Par. 9(1) Nr.11 u. (4) BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- P — öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Gas — Par. 9(1) Nr.12, 14 u. (6) BauGB
- Elektrizität

6. Grünflächen

- private Grünflächen — Par. 9(1) Nr. 15 u. (6) BauGB
- (Ö = öffentlich)

7. Wasserflächen — Par. 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

8. Pflanzungen, Bindungsvorgelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — Par. 9(1) u. (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Nr. 25 a
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — Nr. 25 b
- Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — Par. 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — Par. 1(4) Par. 16(5) BauNVO
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — Par. 9(1) Nr. 21 (6) BauGB
- LW"(max) — maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (Tag/Nacht)
- nachrichtliche Übernahme
- 220 kV - Leitung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Tessenow
Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Zachow

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Bauweise (BauGB § 9 Abs. 1, Ziffer 2)
In den Bereichen, für die abweichende Bauweise (a) in der Planzeichnung festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (BauGB § 9 Abs. 1 Ziffer 4)
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Grundstückszu- und Abfahrten (BauGB § 9 Abs. 1 Ziffer 11)
Im Bereich der festgesetzten Haupt- und Gewerbegebiete ist pro Grundstück jeweils nur eine kombinierte Zu- und Abfahrt von der Anliegerstraße zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (BauGB Par. 9 Abs. 1 Ziffer 25)
a) Die Befestigung und Verlegung von Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Maßnahmen zu beschränken, die nicht überdachte Grundstückszufahrt darf maximal bis 60 % befestigt werden (Pflasterung).
Mit Pflastersteinen befestigte Flächen und zuspeisenden private Grünflächen innerhalb der Grundstückszufahrt sind auf die nicht zu versiegelnde Fläche anzurechnen.

b) Soweit nicht Belange des Grundwasserschutzes entgegenstehen, ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern oben Gründen aufzufangen (z.B. als Reserveleiter zu befestigen, die die Versickerung von Oberflächenwasser oder Regenschwelle zulassen.

5. Höhe baulicher Anlagen (BauNVO Par. 16 Abs. 3)
a) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen sind ab Fahrbahnbeginnende der Grünlichungsstraße in jeweiligen Grünlichungsmeßpunkt zu bemessen.
b) Die für die Hauptgebäude festgesetzte maximale Traufhöhe darf nur ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Grünlichungsmaßnahmen einzelne zum gewerblichen Bäume im Erdgeschoß und eine in Obergeschoß darüberliegende Wohnung zusammen eine größere Traufhöhe aufrunden.

II. Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BauO § 83)

1. Gestaltung der unbebauten Fläche und Stellplätze (BauO § 83 Abs. 1 Ziffer 4)
Stellplätze für Pkw, Motor- und Fahrräder sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, die einen Rasenanteile zulassen, zu befestigen.

2. Dachform und -neigung (BauO § 83 Abs. 1 Ziffer 1)
Im Bereich der Industriegebiete und der Gewerbegebiete sind Satteldächer mit Firstgleichen und Pultdächer zulässig. Die Dächer sind bis 25 Grad Dachneigung und Dachdecker mit mat. - ± 25 Grad Dachneigung zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Für die Farbgebung der Dächer sind schwarze, anthrazitfarbene oder rotbraune Farbtöne zu wählen.

In den Mischgebieten sind Satteldächer mit Firstgleichen zwischen 35 Grad und 48 Grad Dachneigung zulässig. FÜR die Dachdeckung sind nur matte Ziegel oder Dachpappe. Sonnenkollektoren sind zulässig.

3. Fassadengestaltung (BauO § 83 Abs. 1 Ziffer 1)
In den ausgewiesenen Mischgebieten sind die Fassaden mit reflektierenden Flächen- oder Verblendsteinen zu verkleiden.

4. Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 Ziffer 1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an der Hauptfassade zulässig (BauO § 83).
Im Bereich des Industriegebiets und der Gewerbegebiete darf die Höhe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung die Traufhöhe nicht überschreiten.
Im Bereich der Mischgebiete darf die Höhe der Werbeanlagen die Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Leuchtschilder und -werbung mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

5. Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 83 Abs. 1 Ziffer 4)
Im Bereich des Industriegebiets und der Gewerbegebiete sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen folgende Einfriedigungen - auch in Kombination - zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m
- lebende freiwachsende Hecken

Ausnahmsweise können aus Immissionsschutz- und sicherheitsgründen Einfriedungen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.
Im Bereich der Mischgebiete sind nur lebende Hecken und jeder Höhe bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

III. Ordnungsstrafe § 9 Abs 1b Abs. 1 BGO(Ziff 25)

1. Gebäudeschutzstreifen
Entlang der Bundesstraße 321 ist ein Gebäudeschutzstreifen mit einer Breite von 20 m, gemessen vom Rande der Fahrbahnbreite der Bundesstraße 321 bis zur Gebäudefront, zu errichten. Der Gebäudeschutzstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume darf maximal 10 m betragen.

2. Allgemeinpflanzung an der B 321
Entlang der Bundesstraße 321 Pflanzungen, die im Zuge des Kreuzungsbaues an der B 321 gefällt werden müssen, sind im einem Abstand von 4,5 m von Fahrbahnrand und einem Abstand von 1,0 m zum Gehweg mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen mit einem Pflanzenaufwand von mind. 16 cm zu pflanzen.

3. Brandschutzstreifen
Entlang des Waldes im Norden und des ausgeflanzenden Gehölzstreifens im Osten ist ein Brandschutzstreifen mit einer Breite von 10 m breite Fläche mit Laubgehölzen anzusäen. Für die Anzahl ist eine Bezeichnung nach DIN 18947 mit der Kennzeichnung A 30M2 zu verwenden.

4. Grundstückszufahrten
Im Bereich der Mischgebietsstraßen sind mit einheimischen Gehölzen zu begrünen.
Die Freiwachsenden Hecken entlang der Grundstücksgrenze haben einen Abstand von 1,00 m aufzuweisen. Diese Hecken sind lediglich durch Infahrten und durch Fußwege unterbrochen zulässig.

5. Grünflächen
Die Grünflächen bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen zu pflanzen.

Je 4 Stellplätze ist mind. ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Auf Pflanzinseln sind flächendeckend Gehölze zu pflanzen.

6. Anpflanzungen an Straßen
Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume (K Stärkeklasse von mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zulässig sind einheimische Laubbäume die verwendet, wobei der Stockdurchmesser Bäume mit einer Mindestbreite von 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zulässig sind.

7. Fassadenbegrünung
Fassaden ohne Fenster auf mehr als 20,00 m breite Öffnungen wie Fenster, Türen und Tore aufweisen, sind mit Kletterpflanzen vorzupflanzen. Die Abstände der Kletterpflanzen betragen höchstens 5,00 m. Die Kletterpflanze muß artfremd sind. Es sind Arten einwählen.

8. Begrünung der Zu- und Abfahrten
Im Bereich von 10 m linke und rechte der Grundstücksaus- und -abfahrten sind einheimische und nicht einheimische Sträucher zulässig.

9. Böschungen
Böschungen sind flächendeckend zu begrünen.

Nachrichtliche Hinweise

1. Schädliche Abwässer gemäß der Abwasserverordnung (Anlage 1 Ziff. 1 Abs. 1 Ziff. 1 Abs. 1 Ziff. 1 Abs.