

## Textliche Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" treten mit Ausnahme der nachfolgenden genannten textlichen Festsetzungen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ragow" vom Mai 2005 gelten weiterhin fort:

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

3.4 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 3.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

### 4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

4.3 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

### 5. Werbeanlagen

5.1 Anlagen der Außenwerbung die den Verkehrsteilnehmer auf der A 13 ansprechen sollen, sind im Sinne des § 9 (1) und (2) FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Neufassung vom 20.02.2003, BGBl. Teil 1/2003 Nr.9 vom 7.3.2003, S. 286 ff) und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen, eine blendfreie Gestaltung zur Autobahn hin vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 7 (8) FStrG.

### Hinweise ohne Normcharakter

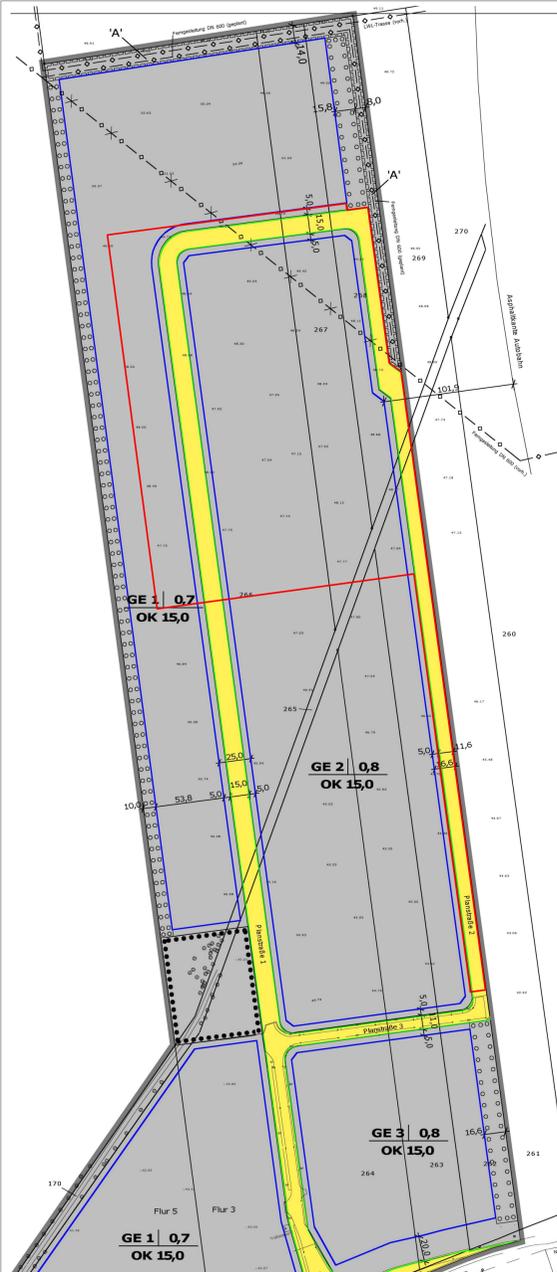
1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

2. In den Gewerbegebieten ist ein 24-Std.-Betrieb unter der Berücksichtigung der immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP von 65 dB tags / 50 dB nachts zulässig.

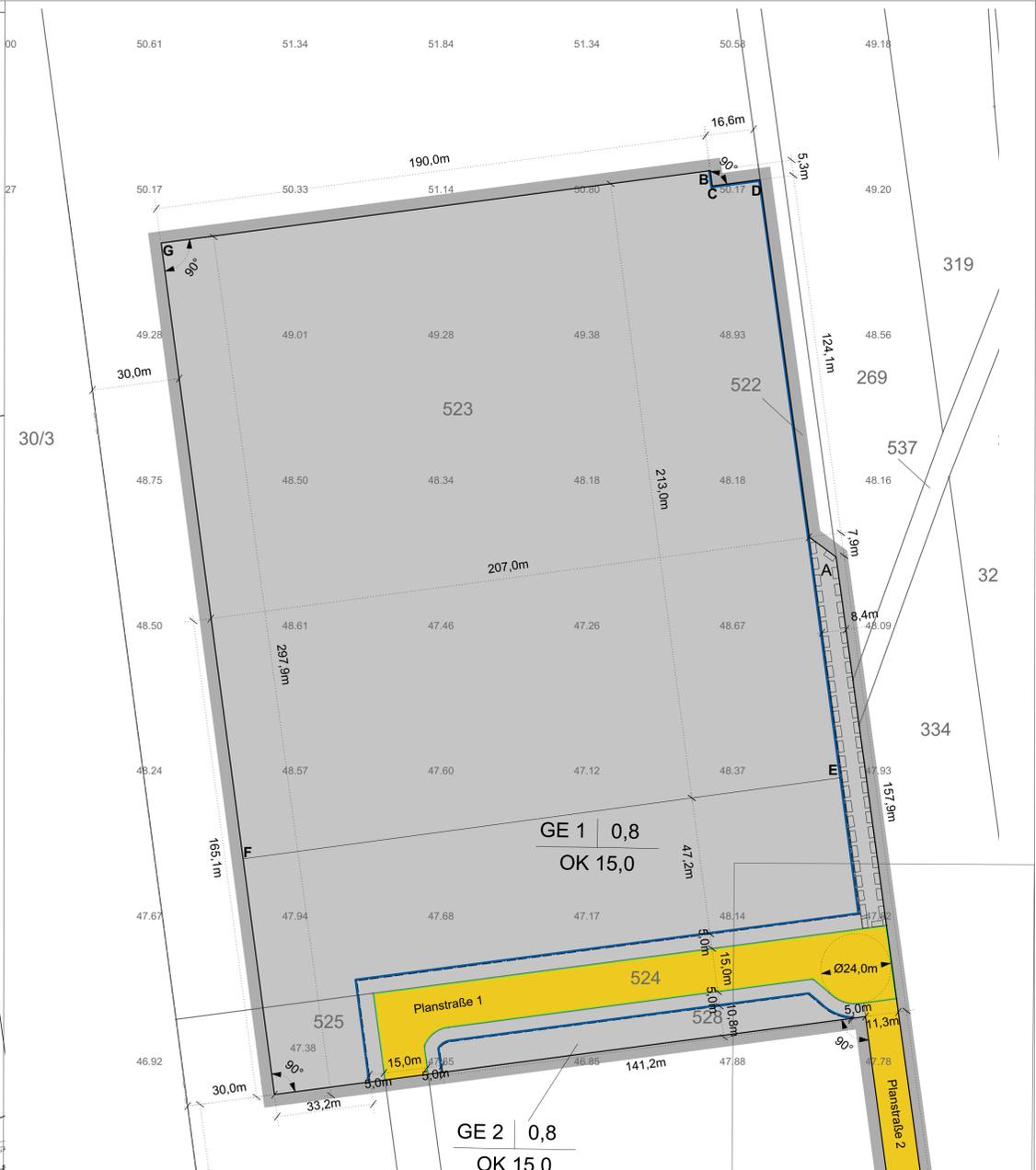
3. Bei Starkregenereignissen ist das Einleiten von Regenwasser in die RW-Kanäle im Bereich der Planstraßen zulässig.

### Zusätzliche textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow":

2.2 Innerhalb der Fläche BCDEFGB ist auf einer Grundfläche von höchstens 22.000 qm eine Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) von 30,0 m zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ragow", Stand: Mai 2005, Maßstab 1:2500



1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow", Maßstab 1:1000



Nebenzeichnung Maßstab 1:1000

## Pflanzliste

### Bäume:

Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Pinus sylvestris  
Populus tremula  
Pyrus piraster  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Apfel Boskoop  
Apfel Cox Orange  
Apfel Teltower Wintergravensteiner  
Apfel Apollo  
Apfel Rote Goldpamäne  
Apfel Juno  
Pflaume Werdersche Hauszweitsche  
Sauerkirsche Schattenmorelle

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Hainbuche  
Wald-Kiefer  
Zitter-Pappel  
Wild-Kirsche  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Winter-Linde  
Feld-Ulme

### Sträucher:

Comus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Frangula ainus  
Ligustrum vulgare  
Rhamnus carthaticus  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rosa tomentosa  
Viburnum opulus

### Kletterpflanzen:

Hedera helix  
Parthenocissus q. 'Engelmannii'  
Parthenocissus tricuspidata  
Actinidia arguta  
Lonicera caprifolia  
Wisteria sinensis

Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdom  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gemeiner Liguster  
Kreuzdom  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Wein-Rose  
Filz-Rose  
Schneeball

Efeu  
Wilder Wein  
Jungfernnrebe  
Strahlengriffel  
Jelängerjeliaber  
Blauregen

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlage

**BauGB**  
(Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO**  
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanZV**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mittenwalde, den  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Mittenwalde, den  
Bürgermeister

## Hinweise

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" gilt die am 20. August 2007 beschlossene Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" gilt die am 20. August 2007 beschlossene Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken.

## Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

z.B. **GE 1** Gewerbegebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 15,0 m Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) z.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

### Verkehrsflächen

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

priv. Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### Baugebiet

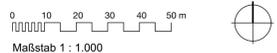
GRZ

Oberkante

Nutzungsschablone

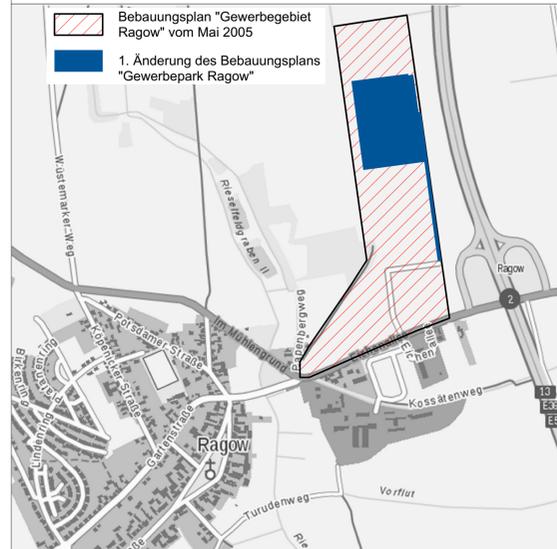
### Darstellungen ohne Normcharakter

— geplante Ferngasleitung DN 600



Maßstab 1 : 1.000

## Übersichtskarte 1:10000



## Stadt Mittenwalde

### 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow"

Fassung vom 18. Oktober 2018

Planungsträger: Stadt Mittenwalde  
Rathausstraße 8, 15749 Mittenwalde

Bebauungsplan: SR - Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Umweltbelange: Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin