Textliche Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" treten mit Ausnahme der nachfolgend 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 Fahrbahnmitte 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 m2 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.

3.5
In den Gewerbegebieten sind süd- und westexponierte Fassaden mit einer Grundlänge von mehr als 200 m und einer Höhe von mehr als 8 m abschnittsweise mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu begrünen. Je 50 m Fassadengrundlänge ist ein Fassadenabschnitt von 10 m Grundlänge über mind. 2/3 der Fassadenhöhe zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Fassaden mit einem Durchbruchsanteil (Fenster und Türen) von mehr als 30 %.

4. Sonstige Festsetzungen

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 I/ 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 § 9 (8) FStrG..

Hinweise ohne Normcharakter

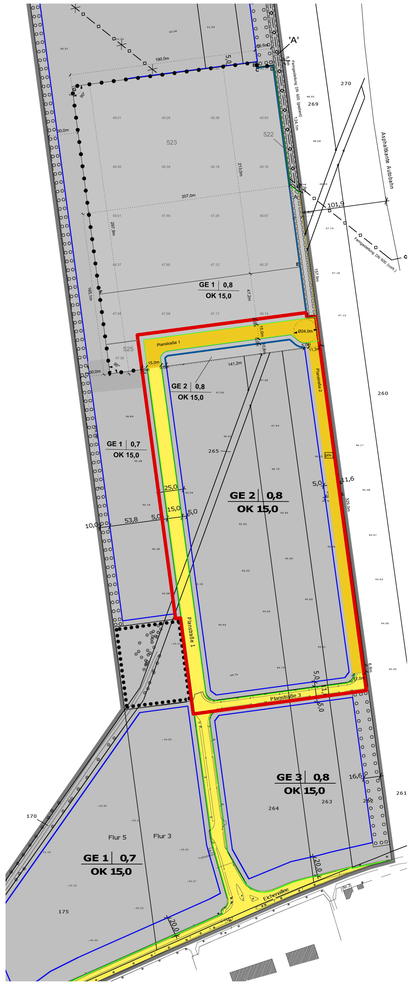
1.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow":

6.
Zwischen den Punkten A und B entspricht die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gleichzeitig der Baugrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow", Stand: Oktober 2018, Maßstab 1:2500

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

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus piraster	Wild-Birne
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Apfel Boskoop	
Apfel Cox Orange	
Apfel Teltower Wintergravensteiner	
Apfel Apollo	
Apfel Rote Goldparmäne	
Apfel Juno	
Pflaume Werdersche Hauszwetsche	
Sauerkirsche Schattenmorelle	

Sträucher:

Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdom
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula ainus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Vibumum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus q. 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe
Actinidia arguta	Strahlengriffel
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Wisteria sinensis	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 2. 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 2. 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 2. 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

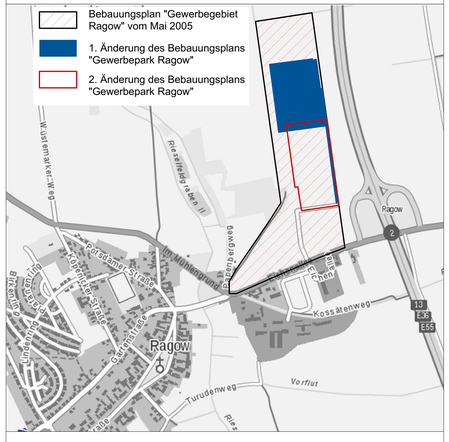
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Baugebiet | GRZ
Oberkante — Nutzungsschablone

0 10 20 30 40 50 m
Maßstab 1 : 1.000

N

Übersichtskarte 1:10000



Stadt Mittenwalde

2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow"

Fassung vom 10. September 2019

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !

Planungsträger: Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8, 15749 Mittenwalde

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